

Порядок перехода от регионального оператора на специальный счет для накопления средств на капитальный ремонт

15.12.2015

Законом города Москвы от 09.09.2015 г. № 48 «О внесении изменения в статью 75 Закона города Москвы от 27 января 2010 года № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», упрощен порядок реализации собственниками помещений в многоквартирном доме права на самостоятельное накопление средств на капитальный ремонт на специальном счете, сократив срок вступления в силу решения собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и переходе со счета регионального оператора на специальный счет дома до трех месяцев.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через 3 месяца после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Алгоритм переходе со счета регионального оператора на специальный счет дома:

1. Узнать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома

Проверить наличие дома в перечне многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта - [на сайте Фонда капитального ремонта](#).

Проверить для дома способ формирования фонда капитального ремонта (убедиться в отсутствии дома в перечне домов, выбравших способ - на специальном счете) - [на сайте Фонда капитального ремонта](#).

2. Решить какой способ формирования фонда капитального ремонта выбрать собственнику многоквартирного дома

Способы формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора (далее – формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора);

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

- если жильцы до 1 июня 2015 года по какой-либо причине не успели принять решение, то их взносы автоматически будут поступать на счёт Фонда капитального ремонта.

Необходимо знать:

1) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора минимизирует работу собственников помещений в многоквартирном доме по организации проведения капитального ремонта, так как обязанность по его организации и проведению полностью перекладывается на регионального оператора, созданного субъектом Российской Федерации;

2) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете предполагает необходимость активного участия собственников помещений в многоквартирном доме в процессе организации проведения капитального ремонта;

3) при желании можно перейти со специального счёта многоквартирного дома на счёт регионального оператора в течении месяца.

4) переход со счета регионального оператора многоквартирного дома на специальный счет займет до трех месяцев, согласно принятого 9 сентября 2015 года Закона «О внесении изменения в статью 75 Закона города Москвы от 27 января 2010 года № 2 «Основы жилищной политики города Москвы».

3. Провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в очной, очной-заочной или заочной форме, а также оформить данное решение в протоколе общего собрания.

1) Инициировать собрание собственников многоквартирного дома, где инициатором может выступать: любой собственник помещения в многоквартирном доме или инициативная группа таких собственников.

2) Полномочными представителями интересов города Москвы, как собственника помещений в

многоквартирных домах являются Государственные казенные учреждения города Москвы инженерные службы (ГКУ ИС) соответствующих районов города Москвы.

3) Собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

4) При получении письменного обращения от собственников помещений в многоквартирном доме организация, осуществляющая управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), обязана в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации).

(Порядок проведения собрания закреплен в ст.44-48 ЖК РФ).

Необходимо учитывать:

Проведение собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме.

1) Собрание проводится при совместном присутствии собственников помещений в многоквартирном доме или инициативной группы для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосовании.

2) Участники собрания проходят регистрацию, которая фиксируется в реестре и прилагается к Протоколу собрания.

3) Собрание считается правомочным при участии **2/3** собственников, от общего числа голосов. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника, то есть, чем большей площадью помещений в многоквартирном доме владеет собственник, тем больше у него голосов на собрании.

4) Учет голосов по вопросам повестки дня ведется и подписывается председателем и секретарем собрания, а также членами счетной комиссии (при ее наличии) и фиксируется в протоколе общего собрания.

5) Решения общего собрания оформляются протоколом. В целях обеспечения реализации решений общего собрания, рекомендуется составлять протокол в срок не позднее трех дней со дня проведения общего собрания.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в очной - заочной или заочной форме (ст.47-47.1 ЖК РФ)

В случае, если не удалось провести очного, голосования на общем собрании (например, отсутствовал кворум), провести голосование собственников можно в очно-заочной или заочной форме, предварительно направив собственникам сообщение о заочном голосовании (образец Сообщения здесь):

1) Заочное голосование осуществляется опросным путем посредством передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосовании.

2) Заочное голосование считается правомочным, если поступило бюллетеней от собственников, обладающих не менее **2/3** голосов от общего числа голосов в многоквартирном доме. Бюллетени учитываются, если они сданы до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении заочного голосования.

Составить протокол решения общего собрания собственников помещений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (приложение 4е, 5е и 6е к Методическим рекомендациям).

4. Открыть специальный счет в российских кредитных организациях (банке) или оставить выбор банка на усмотрение регионального оператора. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, на своем официальном сайте в сети «Интернет».

Собственники помещений в многоквартирном доме, которые выбрали способ формирования фонда

капитального ремонта на специальном счете, могут выбрать на общем собрании любую из кредитных организаций, предлагающую такие банковские услуги и соответствующую критериям ЖК РФ, руководствуясь условиями надежности и доходности банка.

Владельцем специального счета может быть:

- 1) товарищество собственников жилья;
- 2) жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
- 3) управляющая компания;
- 4) региональный оператор, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме приняли такое решение.

Собственники формируют фонд капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме. При этом, отбор кредитной организации для открытия региональным оператором счетов для формирования фондов капитального ремонта осуществляется по результатам.

Собственники могут открыть специальный счет только в российском банке из списка, [опубликованного на сайте Центробанка РФ](#)

5. Уведомить после открытия специального счета в банке (см. шаг 4) о сделанном выборе: МЖИ и регионального оператора.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта **в течение пяти рабочих дней** после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы. Если владельцем счета выбран региональный оператор, то собственники должны направить протокол общего собрания в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы по адресу: **101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 11/4, стр.3**. Если владельцем счета выбрано ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая компания, то указанная организация должна направить копию протокола в Фонд капитального ремонта и в МЖИ по адресу: **129090, г. Москва, проспект Мира, д.19, стр.1**.

6. Направить собственникам помещений в доме уведомление о решениях, принятых очным, очным-заочным или заочным голосованием, не позднее десяти дней со дня их принятия.

В повестку уведомления следует включить следующие вопросы (ст. 44, п. 3.1. ст. 175, ст. 176 ЖК РФ):

Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, в том числе:

- 1) о размере ежемесячного взноса на капремонт (он может быть больше или равен минимальному размеру взноса);
- 2) о перечне работ и услуг по капремонту (он может быть больше, чем в программе/при увеличении размера взноса);
- 3) о выборе владельца специального счета;
- 4) о выборе банка, в котором будет открыт специальный счет (или оставить выбор банка на усмотрение регионального оператора);
- 5) решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг;
- 6) о перечислении денежных средств, поступивших от регионального оператора на специальный счет.
- 7) о выборе лиц(-а), которые(-ое), уполномочены(-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.
- 8) об определении размера и источника финансирования расходов по содержанию специального счета.

7. Оформить акт выверки между Фондом капитального ремонта города Москвы и владельцем специального счета (в случае реализации решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (далее - решение)), в котором будет отражено:

- начисления и поступления (оплата) в разрезе каждого помещения с учетом причитающихся льгот и доли городской собственности по жилым и нежилым помещениям (разработанная форма);
- средства фонда капитального ремонта, израсходованные в установленном порядке на осуществление отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- отсутствие задолженности по оплате отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (наличие задолженности может служить основанием для отказа в переходе на специальный счет, если собственниками в установленном порядке не будет погашена задолженность);
- привлеченные займы.

Сторонами по акту являются: Фонд капитального ремонта города Москвы - генеральный директор, главный бухгалтер; владелец специального счета - уполномоченное лицо, определенное протоколом собрания собственников многоквартирных домов.

8. Предоставление собственником помещений многоквартирного дома необходимых реквизитов для перечисления денежных средств

Перечисление денежных средств собственниками помещений в многоквартирном доме на специальный счет в течение 5 рабочих дней с момента окончания 3-х месячного срока с даты решения (при условии оформления акта выверки).

Фонд капитального ремонта города Москвы не перечисляет указанные денежные средства если:

- размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50% от размера представленных к оплате счетов;
- на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы № 157-ПП от 24.02.2010г. «О полномочиях территориальных органов исполнительной власти города Москвы» управа района Савелки обеспечивает в установленном порядке собственникам помещений в многоквартирных домах организационную и информационную поддержку в вопросах организации и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

Адрес страницы: <http://silino.mos.ru/presscenter/news/detail/2377080.html>

[Управа района Силино](#)