**Уважаемые граждане - собственники жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории МО «Ермаковский район»**

 **Администрация Ермаковского района информирует Вас о способах формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с действующим законодательством.**

Фондом капитального ремонта считаются накопления собственников в целях проведения капремонта многоквартирного дома.

[Ч. 3 ст. 170 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1) устанавливает право собственников выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта:

* **На специальном счёте.**
* **На счёте регионального оператора.**

Способ формирования фонда капремонта собственники определяют на общем собрании. Количество голосов, необходимое для принятия такого решение – более 50% от общего числа голосов собственников помещений МКД.

Собственники помещений в МКД обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт на основании платёжных документов, предоставляемых региональным оператором или организацией, которой они поручили открытие спецсчёта ([ч. 1 ст. 169 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)).

Фонд капитального ремонта формируется за счёт:

* взносов на капремонт собственников помещений в МКД;
* пени;
* процентов за пользование средствами, находящимися на спецсчёте или счёте регионального оператора;
* доходов, полученных от размещения средств фонда капремонта;
* средств финансовой поддержки;
* кредитных и заёмных средств, привлечённых собственниками помещений на проведение капитального ремонта.

**Формирование фонда капитального ремонта на специальном счёте**

Если собственники помещений в МКД выбрали специальный счёт в качестве способа формирования фонда капитального ремонта, на общем собрании они должны определить:

* Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Сумма такого взноса не может быть меньше, чем минимальный размер взноса на капремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ.
* Владельца специального счёта.
* Кредитную организацию, в которой будет открыт спецсчёт. Требования к банкам ужесточились в апреле этого года, поэтому перед выбором кредитной организации, проверьте её на [соответствие новым правилам](https://roskvartal.ru/news/kapitalnyy-remont/9034/fond-kapremonta-rk-sovetuet-proverit-bank-gde-otkryt-specschyet).

организация, осуществляющие управление многоквартирным домом ([ч. 2 ст. 175 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)).

Специальный счёт в качестве способа формирования фонда капитального ремонта предпочтительно выбирать новостройкам или домам, в которых капитальный ремонт был проведён недавно. В таком случае собственники успеют накопить на специальном счёте сумму, необходимую для проведения капремонта.

Важно знать, что собственники помещений в МКД могут накапливать средства на капремонт только на одном специальном счёте. Управляющие организации, ТСЖ, ЖК, ЖСК не могут аккумулировать деньги, полученные от собственников на капремонт на специальном счёте организации.

**Фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора**

Региональным оператором капитального ремонта считается созданное в форме фонда юридическое лицо, которое занимается организацией и проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Регионального оператора формирует субъект РФ, на территории которого нужно осуществлять деятельность. Если вы не знаете, какой региональный оператор работает в вашем регионе, информацию можно найти в [ГИС ЖКХ](https://dom.gosuslugi.ru/#!/organizations?orgType=14&doSearch=false&restore=false).

Функции регионального оператора регулируются ст. 180 ЖК РФ. Так, он:

* собирает взносы на капитальный ремонт;
* открывает специальные счета;
* совершает операции по специальным счетам;
* выступает техническим заказчиком работ по капремонту;
* финансирует расходы;
* взаимодействует с местными властями.
* Отметим, что регионального оператора в качестве способа формирования фонда капитального ремонта лучше выбрать собственникам помещений в домах, которым проведение капремонта понадобится в ближайшее время. На специальном счёте деньги на все необходимые работы собственники скопить не успеют, а регоператору необходимую сумму можно будет возвращать постепенно после проведения капремонта.

Если собственники помещений в МКД приняли решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, региональный оператор передаёт новому владельцу спецсчёта все имеющиеся у него сведения, связанные с формированием фонда.

**Изменение способа формирования фонда капремонта**

Согласно [ч. 1 ст. 173 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1), собственники помещений в МКД в любой момент могут принять на общем собрании решение о смене способа формирования фонда капитального ремонта.

Если на проведение капремонта в доме, где собственники приняли решение изменить способ его формирования, были предоставлены заём или кредит, которые не погашены на дату принятия решения о смене способа формирования фонда капитального ремонта, сменить его можно будет только после полного погашения задолженности ([ч. 2 ст. 173 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)).

В случае, когда собственники решили перевести свои денежные средства на специальный счёт, они должны в пятидневный срок уведомить об этом регионального оператора. Но такое решение вступит в силу только через год после направления регоператору решения ОСС ([ч. 5 ст. 173 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)), и в течение пяти дней после его вступления в силу региональный оператор перечислит средства фонда капитального ремонта на спецсчёт.

Если же собственники решили перевести накопленные средства со специального счёта на счёт регионального оператора, такое решение вступит в силу через один месяц после направления владельцу спецсчёта решения общего собрания собственников помещений в МКД ([ч. 6 ст. 173 ЖК РФ](http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645&intelsearch=%E6%E8%EB%E8%F9%ED%FB%E9+%EA%EE%E4%E5%EA%F1)). В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счёта перечислит средства фонда капремонта на счёт регионального оператора.