**Согласно постановления Правительства Красноярского края от 11.12.2018 №718-п «Об утверждении Порядка информирования органами местного самоуправления муниципальных образований Красноярского края собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта» информируем собственников помещений в многоквартирных домах о следующем:**

**1. О способах формирования фонда капитального ремонта (на специальном счете, на счете регионального оператора)**

Согласно части 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете.

перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

**2. О владельцах специального счета**

Статья 175 Жилищного кодекса Российской Федерации

Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским [кодексом](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_300853/c69225fc2e53eaf991e2cf5dc99b650ed0e2e16a/#dst101598) Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим Кодексом. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в [статье 174](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_316370/39340e1097f8e7d8018f0345e170d3531f520e05/#dst278) настоящего Кодекса.

Владельцем специального счета может быть:

товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах;

осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

**3. О последствиях выбора одного из способов формирования фонда капитального ремонта (преимущества и недостатки каждого способа формирования фонда капитального ремонта) и о последствиях непринятия собственниками в установленный срок решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта**

Специальный счет

Преимущества:

средства накапливаются на счете одного дома и не могут быть направленны на ремонт других домов;

не нужно действовать через регионального оператора

работы по капремонту можно провести ранее срока, установленного региональной программой, при наличии необходимой суммы на капитальный ремонт;

собственники сами выбирают размер взноса, перечень работ и услуг по капремонту, сроки проведения и кредитную организацию, в которой будет открыт счет конкретного дома;

в любой момент можно сменить на другой способ формирования фонда капремонта.

Недостатки:

работа с должниками по оплате взносов на капремонт ведутся самостоятельно;

расходы по содержанию и ведению счета собственники ведут самостоятельно

о собранных и потраченных взносах на капремонт ТСЖ, ЖСК и УО самостоятельно отчитываются;

ТСЖ, ЖСК и УО самостоятельно взаимодействуют с выбранным банком;

при недостаточности средств для проведения капитального ремонта в срок ТСЖ, ЖСК и УО сами определяют источник финансирования, в случае кредитования выплачивают проценты по кредиту.

Общий счет регионального оператора

Преимущества:

возможность проведения капитальных ремонтов в домах, которые остро в этом нуждаются. Старое законодательство этого не предусматривало. От таких домов просто отказывались управляющие компании. Теперь же у таких домов появился реальный шанс быть восстановленными.

у региональных властей имеется субсидиарная ответственность по обязательствам регионального оператора, что дает гарантию гражданам на выполнение всех обязательств.

Недостатки:

нехватка средств, собираемых региональным оператором для осуществления своих функций

люди отказываются платить.

отсутствие у регионального оператора эффективных рычагов воздействия на неплательщиков. Он может взыскать задолженность только в судебном порядке;

жесткая привязка в деятельности к региональной программе капитального ремонта, где капитальные ремонты должны быть проведены через 20–30, что вызывает недовольство граждан.

Статья 170 Жилищного кодекса Российской Федерации

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный [частями 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/#dst101529) и [5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/#dst101530) настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный [частями 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/#dst101529) и [5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/#dst101530) настоящей статьи срок, и в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 189](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/5e32509a22a65680e91e1829b690fb372b0dc61a/#dst405) настоящего Кодекса, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации, предусмотренной [частью 4 статьи 172](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/db0dd0540df71f2cc0f4f231444f646e99006c79/#dst269) настоящего Кодекса, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.

**4. О возможности изменения способа формирования фонда капитального ремонта на основании решения общего собрания собственников помещений, а также о существующих ограничениях на изменение способа формирования фонда капитального ремонта**

Порядок изменения способа формирования фонда капитального ремонта

Если собственники приняли решение о необходимости изменения способа формирования фонда капитального ремонта ранее определенного для многоквартирного дома необходимо созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме на котором поставить на голосование следующие вопросы:

При выборе в качестве способа формирования фонда общего счета Регионального оператора:

О прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Такое решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При наличии такого решения договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета а остаток средств при закрытии специального счета должен быть переведен на счет регионального оператора. При этом владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора и перечислении средств. В случае же если владелец специального счета не расторгает договор любой собственник, а также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании накопленных собственниками средств (пункт 5 ст. 176 ЖК РФ).

При принятии решения о изменении способа формирования фонда по схеме «специальный счет на общий счет» никаких дополнительных вопросов на голосование выносить не требуется.

При выборе в качестве способа формирования фонда специального (отдельного) счета:2.1. В случае если собственниками планируется изменить способ формирования фонда по схеме «общий счет на специальный (отдельный) счет» решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на общем счете должно содержать в себе решение по следующим вопросам:1. Непосредственно решение об изменении способа формирования фонда;

Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом Правительства Красноярского края;

Владелец специального счета;

кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также 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. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Ограничения по смене способа формирования фонда капитального ремонта

В случае если собственники помещений по каким-либо причинам считают необходимым изменить способ формирования фонда капитального ремонта такое решение может быть принято в любое время с двумя существенными ограничениями:

Первое, в случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен 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, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

Второе, решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через полгода после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений. При этом, решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу по истечении одного месяца.

**5. О порядке принятия и реализации собственниками помещений решений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, сведений о сроках вступления в силу таких решений**

Статья 173 Жилищного кодекса Российской Федерации

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst275) настоящей статьи, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst273) настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, установленный [частью 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst672) настоящей статьи, не применяется в случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 170](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/#dst101700) настоящего Кодекса, и решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам расположенных в многоквартирном доме помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в этом случае вступает в силу через один месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst101534) настоящей статьи.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst275) настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst273) настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Владелец специального счета, получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, указанное в [части 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst101536) настоящей статьи, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, установленного в соответствии с [частью 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst101536) настоящей статьи, владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

Региональный оператор, избранный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в качестве владельца специального счета и получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, указанное в [части 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst101536) настоящей статьи, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме и с использованием системы лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, и собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, установленного в соответствии с [частью 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst101536) настоящей статьи, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, лицо, указанное в [части 3 статьи 164](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst101005) настоящего Кодекса, при непосредственном управлении многоквартирным домом обязаны инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления, указанного в [части 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst101536) настоящей статьи, задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Положения настоящей части не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.

**6. О порядке информирования собственников помещений о принятых на общем собрании решениях, а также итогах голосования**

Статья 46 Жилищного кодекса Российской Федерации

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в [статье 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/#dst100314) настоящего Кодекса иным лицом, по инициативе которых было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

**7. О порядке реализации решения общего собрания о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта (сроках и порядке направления копии протокола общего собрания собственников помещений в управляющую организацию, владельцу специального счета; уведомление владельца специального счета об определении его в качестве такового, об обязательных действиях владельца специального счета, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, позволяющих считать, что решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете реализовано)**

Статья 173 Жилищного кодекса Российской Федерации

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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.

Статья 172 Жилищного кодекса Российской Федерации

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных [частями 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/#dst249) и [4 статьи 170](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_316370/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/#dst252) настоящего Кодекса, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, предусмотренные законом субъекта Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведения о размере остатка средств на специальном счете, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.