**ПАМЯТКА**

**для владельцев жилых помещений в многоквартирных домах, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор**

**Общие положения**

Все операции по специальному счету регулируются положениями Жилищного кодекса РФ (далее по тексту – ЖК РФ) и Закона Московской области от 01.07.2013 №66/2014-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области» (далее по тексту - Закон).

Средства со специального счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете, и не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов (часть 4 статьи 175 ЖК РФ).

Доля собственника помещения в многоквартирном доме на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения (и предшествующим собственником помещения) (пункт 1 статьи 36.1 ЖК РФ).

**Решение по открытию специального счета для формирования взносов на капитальный ремонт**

Для принятия решения необходимо:

1) Инициировать проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

2) Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, в соответствии с частью 2 статьи 44 и статьи 46 ЖК РФ должны быть определены или утверждены:

- выбор способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора;

- выбор кредитной организации для открытия специального счета, отвечающей требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ;

- принятие решения о размере ежемесячного взноса собственников помещений на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, который не должен быть менее минимального размера взноса, установленного Правительством Московской области (часть 5 статьи 170 ЖК РФ и статьи 5 Закона);

- принятие решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет. Таким лицом может быть организация, осуществляющая управление многоквартирным домом либо территориальные управления Единого информационного расчетного центра;

- принятие решения о порядке предоставления платежных документов;

- принятие решения о размере расходов, связанных с предоставлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг;

- об определении лица, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров, в том числе договора специального счета, договора оказания услуг по приему платежей физических лиц.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом. С образцом протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома можно ознакомиться на официальном сайте регионального оператора fkr-mosreg.ru в разделе «Материалы для собственников, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор».

3) В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, необходимо направить в адрес регионального оператора оригиналы протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение и реестра голосовавших (в зависимости от формы проведения голосования).

4) Региональный оператор открывает специальный счет в кредитной организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме и направляет собственникам уведомление об открытии специального счёта для формирования фонда капитального ремонта с банковскими реквизитами для перечисления денежных средств. Собственники вправе заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на специальном счёте, а также дополнительное соглашение о предоставлении выписок по специальному счету. Образцы текста договора и дополнительного соглашения о предоставлении выписок по специальному счету, открытому на имя регионального оператора размещены на официальном сайте регионального оператора fkr-mosreg.ru в разделе «Материалы для собственников, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор Информация».

**Изменение способа формирования фонда капитального ремонта**

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через четыре месяца со дня направления протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которым оформлено это решение, региональному оператору при условии, что такое решение принято до включения многоквартирного дома в краткосрочный план реализации региональной программы или капитальный ремонт в таком доме после утверждения региональной программы не проведен (пункт 3.2.2. части 3 статьи 3 Закона).

Если в установленный региональной программой срок собственники помещений в многоквартирном доме не провели капитальный ремонт в силу недостаточности средств на специальном счете общее собрание может принять решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Данное решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (часть 6 статьи 173 ЖК РФ).

**Перечень услуг и работ по капитальному ремонту**

Согласно части 1 статьи 13 Закона, перечень работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет накопленных средств, исходя из минимального размера взноса, установленного правительством Московской области, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома;

7) техническое обследование общего имущества в многоквартирном доме.

Стоимость услуг и работ по разработке проектной документации и техническому обследованию общего имущества в многоквартирном доме, проведению экспертизы проектной документации и техническому обследованию общего имущества в многоквартирном доме не может превышать семь процентов от общей стоимости услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома (часть 3 статьи 13 Закона).

**Специальный счет и операции по нему**

По специальному счету могут совершаться следующие операции (часть 1 статьи 177 ЖК РФ):

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и работ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

Иные операции, неоговоренные в ЖК РФ и Законе, по специальному счету не допускаются.

**Проведение капитального ремонта**

Согласно жилищному законодательству капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов должен быть проведен в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта на 2014-2038 годы.

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования (часть 2 статьи 189 ЖК РФ).

**Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, подготовка и проведение которого проводится в общем порядке с учетом положений статей 44-48 ЖК РФ.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены (часть 5 статьи 189 ЖК РФ):

1) перечень услуг и работ по капитальному ремонту;

2) смета расходов на капитальный ремонт;

3) сроки проведения капитального ремонта;

4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено подписывать договора и участвовать в приемке оказанных услуг и выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие договора и акты.

Решение считается принятым, если за него проголосует не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

На общем собрании также необходимо определить подрядную организацию и заключить с ней договор на выполнение капитального ремонта, при этом смета расходов на капитальный ремонт, должна быть неотъемлемой частью данного договора.

Решение собрания должно быть оформлено протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в обязательном порядке содержащего следующую информацию (статьи 44-48, часть 5 статьи 189 ЖК РФ):

- избрание председателя и секретаря собрания;   
- утверждение порядка распределения голосов собственников;   
- утверждение порядка оформления и места хранения протокола;   
- утверждение способа уведомления собственников помещений о принятых общим собранием решениях;   
- решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, содержащее:

- перечень работ по капитальному ремонту;

- выбор подрядной организации и утверждение договора с ней;

- смету расходов на капитальный ремонт, в качестве приложения к договору;

- сроки проведения капитального ремонта;

- источники финансирования капитального ремонта;

- лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено подписывать договора и участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Протокол общего собрания должен иметь приложение, содержащее списки всех присутствующих на данном собрании собственников с их подписями или перечень листов голосования в случае заочной формы проведения собрания с указанием следующих данных:

- Ф.И.О. собственника;

- номер помещения, собственником которого он является;

- общая площадь данного помещения;

- количество голосов, которыми обладает собственник;

- реквизиты свидетельства о государственной регистрации права на данное помещение (пункт 5.1 части 5 статьи 48 ЖК РФ).

**Оплата работ по капитальному ремонту**

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении оригиналов следующих документов (часть 4 статьи 177 ЖК РФ):

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме с реестром собственников с подписями в качестве приложения;

2) договора об оказании услуг и о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акта приемки оказанных услуг и выполненных работ по договору, указанному в [пункте 2](#Par2584). Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и работ по договору, указанному в [пункте 2](#Par2584).

Банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные выше (часть 6 статьи 177 ЖК РФ).

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (часть 7 статьи 177 ЖК РФ).