**Справочные и информационные материалы для принятия НА общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решений, связанных с выбором способа формирования фонда капитального ремонта**

**Справочная информация о голосовании на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают:

* **собственники помещений в данном доме**, как лично, так и через своего представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ);
* **лица, принявшие от застройщика** (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию **помещения в данном доме по передаточному акту** или иному документу о передаче –**в течение 1 года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию** (ч.1.1 ст. 44 ЖК РФ).

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо **составленной в письменной форме доверенности на голосование**. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, адрес места жительства или места нахождения (регистрации), паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально(ч. 2 ст. 48 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 185.1 Гражданского Кодекса РФ к нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, которые удостоверены начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии старшим или дежурным врачом;

2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей и членов семей военнослужащих, которые удостоверены командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;

3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы;

4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, которые удостоверены администрацией этого учреждения или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

Доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами (п. 4 ст. 185.1 ГК РФ).

**Жилищные организации** (управляющая компания, ТСЖ, жилищный кооператив) **не вправе заверять доверенности.**

В доверенности должна быть указана дата ее совершения. Если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения (п. 1 ст. 186 ГК РФ).

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ).

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения (ч. 1 ст. 37 ЖК РФ). Следовательно, количество голосов собственника помещения на общем собрании пропорционально размеру общей площади принадлежащего ему помещения.

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4.1 ст. 48 ЖК РФ).

5. Для участия в очном обсуждении и голосовании по вопросам повестки дня собственникам помещений необходимо иметь при себе паспорт и копию документа, подтверждающего право собственности на помещение, представителям собственников помещении – паспорт, копию документа, подтверждающего право собственности собственника на помещение, и документы, подтверждающие полномочия на представление интересов собственника по голосованию на общем собрании (оригинал и копию доверенности на участие в общем собрании, а если собственником является юридическое лицо, то дополнительно иметь при себе заверенную копию решения/протокола об избрании его руководителя на должность).

6. Принявшими участие в общем собрании, проводимом в форме очно-заочного голосования, считаются собственники помещений в многоквартирном доме, письменные решения которых получены в ходе очного обсуждения вопросов повестки дня, а также переданные в указанное в сообщении об общем собрании место (по адресу) до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении общего собрания в форме очно-заочного голосования.

Правомочность (кворум) общего собрания в форме очно-заочного голосования определяется по количеству голосов собственников помещений, принявших участие в голосовании (передавших письменные решения до даты окончания приема таких решений).

7. Собственник помещения принимает решение по каждому вопросу повестки дня путем выбора одного из вариантов ответа: «за», «против» или «воздержался» - в бланке письменного решения собственника (бюллетене голосования).

При голосовании в письменной форме голоса собственника по вопросу, поставленному на голосование, засчитываются в случае, если собственником оставлен (выбран) только один из возможных вариантов решения. Если в бюллетене голосования отмечены более одного варианта решения, такие решения признаются недействительными, и голоса собственника по данному вопросу не учитываются (ч. 6 ст. 48 ЖК РФ).

**Справочный материал: определение количества голосов собственника помещения на общем собрании**

**Вариант 1.**

Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения принадлежащего собственнику (с учетом его доли в праве собственности на помещение).

Может быть предложено, что количество голосов собственника рассчитывается исходя из того, что 1 кв. м общей площади помещения собственника дает ему 1 голос на общем собрании (без округления до целого числа голосов).

Например, если общая площадь помещения равна 56,8 кв. м и у помещения единственный собственник, количество его голосов на собрании – 56,8. Если доля собственника в праве на это помещение составляет ½ (50%), то ему принадлежит 28,4 голоса.

При данном способе определения количества голосов каждый из собственников помещений в многоквартирном доме может самостоятельно определить, сколько у него голосов, на основании сведений об общей площади принадлежащего ему помещения и размере его доли в праве собственности на помещение, указанных в документе, подтверждающем право собственности на помещение. Если по какой-то причине изменяется размер суммарной площади жилых и нежилых помещений собственников в многоквартирном доме (пристройка, реконструкция, уточнение сведений о площадях помещений), число голосов собственника помещения не требует корректировки (за исключением случаев изменения площади помещения собственника или его доли в праве на помещение).

**Вариант 2.**

Количество голосов определяется исходя из доли собственника помещения в праве общедолевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Количество голосов собственника рассчитывается по формуле:

n = [(Sпx D)/ ∑Sжнп] x K,

где:

n - количество голосов собственника помещения;

Sп – общая площадь жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику, кв. м;

D – доля собственника помещения в праве собственности на помещение;

∑Sжнп – суммарная общая площадь жилых и нежилых помещений всех собственников помещений в многоквартирном доме (площади помещений, относящихся к общему имуществу не учитываются);

К – коэффициент пропорциональности (100 или 1000 или др.)

Коэффициент пропорциональности определяет общее количество голосов собственников помещений. Если значение коэффициента принято равным 100, это означает, что общее число голосов всех собственников помещений в доме равно 100. При К = 1000 общее число голосов всех собственников помещений в доме равно 1000. Рекомендуется принимать значение коэффициента пропорциональности в зависимости от числа помещений в многоквартирном доме: чем помещений в доме, тем больше коэффициент пропорциональности (*чтобы у собственников было число голосов не менее 1*).

При данном способе определения количества голосов отдельный собственник не может самостоятельно рассчитать количество принадлежащих ему голосов. Количество голосов каждого собственника должно быть определено инициатором общего собрания (или иным лицом) до проведения общего собрания. Инициатору собрания необходимо оповестить собственников, как и где они могут получить сведения о количестве принадлежащих им голосов.

При изменении размера суммарной площади жилых и нежилых помещений собственников в многоквартирном доме (пристройка, реконструкция, уточнение сведений о площадях помещений), изменяется число голосов каждого собственника помещения в доме.

**Пояснения к вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа формирования фонда капитального ремонта**

**Вопрос 1. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта из следующих способов, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации:**

**1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;**

**2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.**

Пояснение. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете взносы собственников помещений на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет, открытый в российской кредитной организации (банке) лицом (владельцем специального счета), уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Средства на специальном счете, формирующиеся за счет взносов на капитальный ремонт и других источников, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме и расходуются только по решению общего собрания собственников помещений на проведение капитального ремонта только своего многоквартирного дома. Средства со специального счета не могут расходоваться на капитальный ремонт других многоквартирных домов.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора уплачиваемые собственниками помещений взносы на капитальный ремонт становятся средствами регионального оператора, собственники помещений при этом получают право требовать от регионального оператора проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов. Региональный оператор вправе расходовать уплаченные ему собственниками взносы на капитальный ремонт других многоквартирных домов.

*Более детально способы формирования фонда капитального ремонта представлены в информационном материале "Чем различаются способы формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и на специальном счете?".*

**Вопрос 2. Определение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт** *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (пункт 1 части 4 статьи 170), размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Постановлением Правительства Москвы от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы", п. 2 (в ред. постановления Правительства Москвы от 13.12.2016 N 851-ПП) с 1 июля 2017 г. минимальный размер взноса на капитальный ремонт установлен в размере 17 рублей на квадратный метр общей площади жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме в месяц.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе решением общего собрания установить бόльший размер взноса на капитальный ремонт.

**Вопрос 3. Определение владельца специального счета** *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)***.**

Пояснение. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (часть 2 статьи 175) владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с [пунктом 1 части 2 статьи 136](#P1814) Жилищного кодекса (ТСЖ создано собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, расположенных на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах);

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

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

С товариществом собственников жилья, жилищным (жилищно-строительным) кооперативом, управляющей организацией вопрос об определении их владельцем специального счета должен быть заранее обсужден и получено согласие быть владельцем специального счета.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета (часть 3 статьи 175 Жилищного кодекса). Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в открытии специального счета на свое имя (пункт 2 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса).

В городе Москве региональным оператором является Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

Владелец специального счета (в том числе региональный оператор) может распоряжаться средствами на специальном счете только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не может расходовать средства со специального счета на ремонт других домов.

**Вопрос 4. Определение российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет** *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

Пояснение. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статьи 176 Жилищного кодекса).

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 (пункт 5 часть 4 статьи 170 Жилищного кодекса).

**Вопрос 5. Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет** *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

Пояснение. Решение по данному вопросу является обязательным при выборе способа формирования фона капитального ремонта на специальном счете (часть 3.1 статьи 175 Жилищного кодекса). В городе Москве уплата взносов на специальный счет может быть организована:

* в домах, входящих в систему Единого информационно-расчетного центра города Москвы (ЕИРЦ), в которых собственники помещений получают для оплаты жилищно-коммунальных услуг единый платежный документ (ЕПД) - через Многофункциональный центр (МФЦ) (ЕИРЦ) путем включения в ЕПД дополнительной строки «Взнос на капитальный ремонт»;
* в домах, не входящих в систему ЕИРЦ:
	+ через МФЦ (ЕИРЦ) путем выставления ЕПД с одной строкой «Взнос на капитальный ремонт»;
	+ путем выставления платежного документа самостоятельно управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом.

Смотрите более детальную информацию на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (<http://fond.mos.ru/>) в разделе «Региональная программа капитального ремонта», подраздел «Начисление взносов на капремонт».

**Вопрос 6. Определение порядка представления собственникам помещений платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, размера расходов, связанных с представлением платежных документов, условий оплаты этих услуг** *(решение принимается в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете).*

Пояснение. Решение по данному вопросу является обязательным при выборе способа формирования фона капитального ремонта на специальном счете (часть 3.1 статьи 175 Жилищного кодекса). Решение зависит от того, какое лицо предполагается привлечь для выставления собственникам платежных документов. В случае если платежные документы будет печатать и доставлять управляющая организация (ТСЖ, жилищный кооператив), с этой организацией необходимо заранее договориться по всем вопросам предоставления этой услуги. Может быть использован порядок, аналогичный порядку представления платежных документов для оплаты содержания общего имущества в многоквартирном доме. Порядок оказания, размер оплаты услуги можно определить дополнительным соглашением к договору управления многоквартирным домом управляющей организацией.

Выставление платежных документов на уплату взносов на специальный счет через МФЦ (ЕИРЦ) бесплатно для собственников (смотрите информацию на сайте Фонда (<http://fond.mos.ru/>) в разделе «Региональная программа капитального ремонта», подраздел «Начисление взносов на капремонт»), расходы на печать и доставку платежных документов оплачиваются из бюджета города Москвы.

**Вопрос 7. Определение размера и порядка оплаты расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных законодательством***(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. Жилищный кодекс не определил данный вопрос как обязательный для принятия собственниками помещений решения при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Но владелец специального счета несет расходы связанные как с открытием и ведением (обслуживанием банком) специального счета, так и расходы, связанные с выполнением обязанностей специального счета, перечень которых установлен и дополняется Жилищным кодексом. Если такие расходы не компенсируются собственниками помещений в многоквартирном доме, управляющие организации, ТСЖ и жилищные кооперативы могут не согласиться быть владельцем специального счета.

В случае если владельцем специального счета собственники определяют регионального оператора – Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, собственники помещений не несут расходов, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей владельца специального счета, определенных Жилищным кодексом. Эти расходы регионального оператора оплачиваются из бюджета города Москвы.

Если инициаторы собрания предложат собственникам помещений другое лицо в качестве владельца специального счета (управляющую организацию, ТСЖ, жилищный кооператив), необходимо заранее обсудить и договориться с этим лицом о том, как и в каком размере будут компенсироваться собственниками помещений расходы владельца специального счета, связанные с выполнением обязанностей, налагаемых на него законодательством. Можно, например, договориться об оплате ежеквартально фактических, документально подтвержденных расходов, или определить размер ежемесячной платы с перерасчетом на основе документально подтвержденных расходов по итогам года (квартала, полугодия).

**Вопрос 8. *Определение лица, уполномоченного на оказание услуг по применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счет*** *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. Жилищный кодекс не определил данный вопрос как обязательный для принятия собственниками помещений решения при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и не определил полномочия (обязанность) какого-либо лица на осуществление данных функций при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете (в отличие от формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора). Практика показывает, что без решения этого вопроса самими собственниками работа с должниками по уплате взносов на капитальный ремонт не может проводиться и не проводится. В случае, если в фонд капитального ремонта на специальном счете будет поступать менее 50% начисленных взносов, уполномоченный орган обязан принять решение об изменении способа формирования фона капитального ремонта: о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании его на счете регионального оператора (части 8, 9, 9.1 и 10 статьи 173 Жилищного кодекса).

Учет поступлений взносов на специальный счет обязан осуществлять владелец специального счета (часть 7 статьи 177 Жилищного кодекса). Целесообразно предоставить полномочия по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер к собственникам помещений в многоквартирном доме в случае задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт организации, управляющей многоквартирным домом - управляющей организацию, ТСЖ, жилищный кооператив, особенно в случае, если такая организация одновременно является владельцем специального счета. В качестве такого лица можно рассмотреть и иное лицо - уполномоченное собственниками помещений на выставление платежных документов для уплаты взносов. Вопрос о возможности регионального оператора как владельца специального счета работать с должниками по взносам на капитальный ремонт на специальный счет необходимо заранее обсудить с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и получить соответствующее согласие.

**Вопрос 9. *Определение размера и порядка оплаты расходов по оказанию услуг по применению установленных законодательством мер при невыполнении собственниками помещений обязанности по уплате взносов*** *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. Жилищный кодекс не определил данный вопрос как обязательный для принятия собственниками помещений решения при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, но выполнение данных полномочий (обязанностей) связано с расходами, особенно в случае подачи исков в суд.

Необходимо заранее обсудить и договориться с лицом, которое предполагается уполномочить работать с должниками по уплате взносов на капитальный ремонт на специальный счет (см. пояснения к вопросу 8), о том, как и в каком размере будут компенсироваться собственниками помещений расходы, связанные с выполнением данных полномочий (обязанностей). Можно, например, договориться об оплате ежеквартально фактических, документально подтвержденных расходов, или определить размер ежемесячной платы с перерасчетом на основе документально подтвержденных расходов по итогам года (квартала, полугодия).

**Вопрос 10. *Определение лиц, уполномоченных от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме взаимодействовать с владельцем специального счета и другими лицами по вопросам формирования фонда капитального ремонта на специальном счете*** *(в случае, если выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете)*.

Пояснение. Жилищный кодекс не определил данный вопрос как обязательный для принятия собственниками помещений решения при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Решение по данному вопросу целесообразно принять в случае, если владельцем специального счета является управляющая организация или региональный оператор. Определение общим собранием представителей всех собственников помещений поможет установлению регулярного взаимодействия с владельцем специального счета, который не являются юридическим лицом самих собственников помещений (ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативом).

В соответствии с Жилищным кодексом (часть 7 статьи 177) владелец специального счета обязан по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме предоставлять 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.

Принятие решения по данному вопросу не лишает любого собственника помещения в многоквартирном доме права обращаться к владельцу специального счета и другим лицам и не возлагает на избранных лиц полномочий принимать какие-либо решения по вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**Вопрос 11. *Определение способа сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме***

Пояснение. Жилищный кодекс (часть 4 статьи 45) определил такие способы сообщения собственникам помещений в многоквартирном доме о проведении общего собрания как направление каждому собственнику помещения в данном доме сообщения заказным письмом, вручение каждому собственнику помещения в данном доме сообщения под роспись и предоставил возможность общему собранию предусмотреть иной способ направления этого сообщения в письменной форме либо размещать сообщение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В случае если ранее общим собранием не принималось решение о способе сообщения собственникам помещений о созыве общего собрания, рекомендуется включить в повестку общего собрания для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта вопрос, связанный с сообщением о проведения общего собрания, для определения наиболее доступных и низко затратных способов направления такого сообщения. Могут предусмотрены основной и дополнительный способы направления сообщения, обеспечивающие возможность его получения в том числе собственниками, постоянно не проживающими в многоквартирном доме.

**Вопрос 12. *Определение помещения в многоквартирном доме, доступного для всех собственников помещений в доме, для размещения сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, сообщений о решениях, принятых общим собранием, и итогов голосования***

Пояснение. Жилищный кодекс (часть 3 статьи 45) определил, что решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме 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. В случае, если такое решение ранее не было принято общим собранием, рекомендуется включить данный вопрос в повестку дня общего собрания, созываемого для выбора способа формирования фонда капитального ремонта, и определить помещения в многоквартирном доме, доступные для всех собственников помещений, для размещения соответствующих сообщений.

**Вопрос 13. Определение места хранения копий протокола общего собрания собственников помещений, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование**

*Пояснение:*В соответствии с Жилищным кодексом (часть 4 статьи 46) 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 общего собрания. Если ранее такое решение не было принято, рекомендуется включить данный вопрос в повестку общего собрания, созванного для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонте.

**Чем различаются способы формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и на специальном счете?**

У собственников помещений в многоквартирном доме есть право выбрать способ формирования фонда капитального ремонта из двух вариантов, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации (часть 3 статьи 170 ЖК РФ):

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) 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 (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

**Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято собственниками помещений не позднее 5 месяцев** после официального опубликования постановления Правительства Москвы о включении многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

**Если в указанный срок решение не будет принято** (или не будет реализовано), **Департамент капитального ремонта города Москвы примет решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора** (часть 7 статьи 170 ЖК РФ, пункт 4.2.7 (1) постановления Правительства Москвы от 5 апреля 2011 г. N 104-ПП)**.**

Принимая решение собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо понимать, в чем разница между способами. Сравнение способов по ряду важных для собственников вопросов приведено ниже в таблице.

| **Фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, открытом в уполномоченном собственниками лицом (владельцем специального счета)** | **Фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора****(«общий котел»)** |
| --- | --- |
| **Что представляет собой фонд капитального ремонта?** |
| Это денежные средства, находящиеся на специальном счете, открытом в банке. | Это обязательственные права собственников помещений в отношении регионального оператора (на проведение капитального ремонта в объеме и сроки, установленные региональной программой). Фонд капитального ремонта – это только «цифра» в системе учета регионального оператора |
| **Кому принадлежат средства от уплачиваемых собственниками помещений взносов на капитальный ремонт?** |
| Собственникам помещений в многоквартирном доме | Региональному оператору |
| **На капитальный ремонт какого многоквартирного дома можно расходовать средства фонда капитального ремонта?** |
| На ремонт только одного дома, собственникам помещений в котором принадлежат средства данного фонда капитального ремонта | На ремонт любого многоквартирного дома (домов), собственники помещений в которых уплачивают взносы на счет регионального оператора (в «общий котел») |
| **Можно ли приостановить уплату взносов на капитальный ремонт?** |
| Да, если на специальном счете уже накоплена сумма не меньше, чем установленный субъектом Российской Федерации минимальный размер фонда капитального ремонта (в случае если субъект РФ принял решение о минимальном размере фонда капитального ремонта) | Да, в случае если региональный оператор зачел в счет уплаты взносов стоимость работ по капитальному ремонту, проведенных в доме не за счет взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере и не за счет бюджетной субсидии (например, за счет платежей управляющей организации, за счет средств ТСЖ). |
| **Можно ли направить в фонд капитального ремонта другие средства кроме взносов на капитальный ремонт в установленном минимальном размере?** |
| Да, в фонд капитального ремонта можно вносить средства от дополнительных взносов, доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме (по решению общего собрания собственников), доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива (по решению общего собрания членов товарищества, кооператива).В фонд капитального ремонта зачисляются проценты, начисленные за пользование банком денежными средствами, находящимися на специальном счете, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта на депозитном счете, кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. | Да, в фонд капитального ремонта можно вносить средства от дополнительных взносов, доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме (по решению общего собрания собственников), доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива (по решению общего собрания членов товарищества, кооператива).В фонде капитального ремонта учитываются проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на счете, счетах регионального оператора, доходы, полученные от размещения региональным оператором временно свободных средств фонда капитального ремонта. |
| **Кто принимает решение о расходовании средств фонда капитального ремонта?** |
| Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме | Региональный оператор |
| **Можно ли провести ремонт (отдельную работу по ремонту) раньше, чем установлено в региональной программе?** |
| Да, если собственники примут такое решение и для ремонта достаточно средств (в том числе за счет привлеченного кредита) | Да, если соответствующее изменение будет внесено в региональную программу капитального ремонта (необходимо подтвердить потребность в проведении ремонта в более ранний срок, общее собрание должно принять решение о переносе срока капитального ремонта, Департамент капитального ремонта города Москвы рассмотрит возможность внесения изменения в региональную программу).В случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера капитальный ремонт многоквартирного дома осуществляется без его включения в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера.  |
| **Если средств, накопленных в фонде капитального ремонта, не достаточно для финансирования ремонта, кто решает, где взять недостающие средства?** |
| Собственники помещений в доме (принимают решение установить дополнительный взнос, привлечь кредит или заем, договориться с подрядчиком об отсрочке оплаты…) | Региональный оператор (принимает решение об использовании средств фондов капитального ремонта других домов, о привлечении кредита или займа…) |
| **Могут ли собственники помещений повлиять на выбор материалов для проведения работ по капитальному ремонту?** |
| Да. Требования к материалам, их качеству, стоимости можно определить решением общего собрания. Не устанавливаются ограничения в отношении стоимости работ по капитальному ремонту. | Не всегда. Заказчиком проектной документации на проведение капитального ремонта, на выполнение работ подрядчиками является региональный оператор. Региональный оператор ограничен устанавливаемой субъектом РФ предельной стоимостью работ и услуг по капитальному ремонту, это отражается на выборе материалов и технологий для проведения ремонта.Собственники помещений в доме могут заблаговременно (до разработки проектной документации) принять решение об использовании определенных материалов, оборудования, технологий для выполнения капитального ремонта и в случае, если их стоимость превышает установленные размеры предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту, должны принять решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт для оплаты превышения стоимости над установленным предельным размером. |
| **Могут ли собственники помещений повлиять на выбор подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту?** |
| Да. Решением общего собрания можно установить порядок выбора подрядчика, определить лицо или лиц (в том числе из числа собственников), которые будут уполномочены выбрать подрядчика (подрядчиков) для проведения работ по капитальному ремонту. | Нет. Подрядчиков выбирает региональный оператор по конкурсу в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. |
| **Могут ли собственники помещений участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту?** |
| Да. Решением общего собрания должно быть определено лицо или лица (в том числе из числа собственников), которые будут уполномочены участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. Может быть принято решение о формировании приемочной комиссии. | Да. Решением общего собрания должно быть определено лицо или лица (в том числе из числа собственников), которые будут уполномочены участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты. |
| **Несут ли собственники помещений расходы по оплате услуг по организации капитального ремонта?** |
| Да. Организацией капитального ремонта занимаются уполномоченные общим собраниям лица – управляющие многоквартирным домом товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или управляющая организация, либо иная специализированная организация. Затраты (услуги) этих лиц должны оплачиваться собственниками помещений в согласованном размере и порядке. | Нет. Организацией капитального ремонта занимается региональный оператор. Административно-хозяйственные расходы регионального оператора оплачиваются за счет бюджета субъекта РФ. |
| **Можно ли получить бюджетную субсидию для оплаты капитального ремонта?** |
| Да, если бюджетом субъекта Российской Федерации предусмотрены средства на предоставление субсидий на проведение капитального ремонта.Субсидии должны предоставляться независимо от способа формирования фонда капитального ремонта.Субсидии предоставляются на услуги и работы по капитальному ремонту, определенные нормативным правовым актом субъекта РФ.  | Да, если бюджетом субъекта Российской Федерации предусмотрены средства на предоставление субсидий на проведение капитального ремонта.Субсидии должны предоставляться независимо от способа формирования фонда капитального ремонта.Субсидии предоставляются на услуги и работы по капитальному ремонту, определенные нормативным правовым актом субъекта РФ. |
| **Можно ли получать доходы от временно свободных (неиспользуемых для ремонта) средств фонда капитального ремонта?** |
| Да. Временно свободные средства фонда капитального ремонта по решению общего собрания собственников помещений могут размещаться владельцем специального счета на специальном депозите в банке. Доходы, полученные от размещения средств на депозите, зачисляются в фонд капитального ремонта на специальном счете. На остаток средств на специальном счете начисляются проценты в размере, установленном договором специального счета. | Да. Временно свободные средства фонда капитального ремонта (неиспользуемые на капитальный ремонт многоквартирного дома и других многоквартирных домов) могут размещаться региональным оператором на депозиты в банках. Полученные доходы учитываются в системе учета регионального оператора как средства фонда капитального ремонта.Поскольку задача регионального оператора максимально использовать средства, получаемые в виде взносов на капитальный ремонт, на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, объем свободных средств для размещения в целях получения дополнительных доходов, ограничен. |
| **Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?** |
| Да, в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при условии отсутствия невозвращенного кредита (займа), задолженности по оплате оказанных услуг, выполненных работ по капитальному ремонту, погашение которых осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете. | Да, в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при условии отсутствия задолженности по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, погашение которой осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора. |
| **Как быстро вступит в силу решение собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта?** |
| Решение о переходе «в общий котел» вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания. | Решение о переходе «на специальный счет» вступает в силу через год после направления региональному оператору решения общего собрания, если законом субъекта РФ не установлен меньший срок. В Москве этот срок – 3 месяца.Если 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, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был, решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через 1 месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. |

**Вопросы, которые необходимо учитывать собственникам помещений в многоквартирном доме при принятии решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта**

Способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете дает собственникам помещений в многоквартирном доме значительно больше возможностей для принятия самостоятельных решений по ремонту своего дома (когда проводить капитальный ремонт? каким должен быть капитальный ремонт? кто будет выполнять работы?), но и налагает на собственников ответственность за своевременное проведение капитального ремонта. При способе «общий котел» собственники помещений могут ни о чем не заботиться (кроме того, чтобы в срок уплачивать взносы на капитальный ремонт), потому что решение всех вопросов и ответственность за проведение ремонта лежит на региональном операторе.

Принимая решение о выборе специального счета для формирования фонда капитального ремонта собственникам помещений, имеет смысл обратить внимание на следующие вопросы.

**Ближайший срок, на который региональной программой запланирован капитальный ремонт в доме. Будет ли у собственников помещений к этому времени возможность самостоятельно решить вопросы финансирования ремонта?**

Региональной программой определены предельные сроки проведения работ по капитальному ремонту, которые должны обеспечить собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете (ч. 1 ст. 168 ЖК РФ). Поэтому необходимо оценить, будут ли собственники располагать необходимыми средствами в фонде капитального ремонта к сроку первого ремонта. Не обязательно за счет установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт. Собственники могут установить более высокий размер взноса, принять решение о привлечении кредита (ожидается, что в ближайшие годы система кредитования капитального ремонта заработает). Может быть, есть возможность получить субсидию на проведении капитального ремонта. Если есть сомнения, что удастся самим решить вопрос с финансированием первого ремонта, выбирать специальный счет рискованно. Если собственники не проведут в установленный программой срок необходимый ремонт, решением органов местного самоуправления (в Москве – Департамента капитального ремонта) фонд капитального ремонта со специального счета передадут региональному оператору (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ).

**Насколько сплочены и единодушны собственники помещений в доме? Способны ли они принимать совместно большое количество решений?**

В отличие от способа «общий котел», собственникам помещений, выбравшим способ «специальный счет», необходимо на общем собрании принимать решения по большому количеству различных вопросов, связанных с капитальным ремонтом, начиная с выбора способа формирования фонда капитального ремонта, владельца специального счета, банка, в котором он будет открыт, определения лица, которое будет выставлять собственникам платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, и до организационных вопросов проведения капитального ремонта (кому заказать проектную документацию, кто и как будет выбирать подрядчика для проведения работ, как осуществлять приемку работ) и вопросов финансирования ремонта. Практически все эти вопросы для решения требуют 2/3 голосов от всех голосов собственников помещений в доме. Оцените, как люди в доме относятся к общим собраниям, есть ли возможность привлечь к голосованию (в том числе в заочной форме) большинство собственников. Если значительная доля собственников не участвует в голосовании или собственники расколоты на противоборствующие группы, велик риск, что необходимые решения, связанные с формированием фонда капитального ремонта на специальном счете, с организацией ремонта приняты не будут, а значит, провести ремонт в установленные сроки не удастся, что приведет к потере специального счета.

**Есть ли в доме актив, способный взять на себя организационные вопросы?**

Способ «специальный счет» требует неоднократного проведения общего собрания для принятия решений на разных этапах реализации способа. Созыв и проведение общего собрания – это большая организационная работа, которую обычно берет на себя правление товарищества собственников жилья (жилищного кооператива), совет многоквартирного дома. Для подготовки отдельных решений общего собрания необходимы специалисты (юристы, экономисты, инженеры-строители…), которых актив дома должен постараться найти и привлечь из собственников помещений, если они согласятся поработать в общих интересах. После принятия собранием решений потребуются действия для претворения их в жизнь… Если актив собственников помещений уже сформировался или формируется и есть уверенность, что большое число собственников помещений готово ему помогать и вообще участвовать в общих делах дома, это хорошая предпосылка для выбора специального счета.

**Есть ли у собственников желание делать ремонты в более ранние сроки, в большем объеме, лучшего качества?**

Региональный оператор обеспечивает проведение «стандартного» капитального ремонта, он ограничен установленными перечнем работ, сроками, предельной стоимостью услуг и работ. Если собственники помещений в доме заинтересованы в индивидуальных решениях для своего дома, в проведении ремонта раньше, чем установлено региональной программой, потому что необходимость в ремонте уже существует, в проведении дополнительных работ, энергосберегающих мероприятий, в использовании лучших материалов, технологий… Тогда специальный счет – лучший выбор.

**Насколько дисциплинировано собственники помещений вносят обязательные платежи?**

Для специального счета особенно важно, чтобы собственники помещений своевременно и в полном объеме вносили взносы на капитальный ремонт. Если часть собственников помещений в доме имеет задолженность по оплате жилищных и коммунальных услуг, велика вероятность, что они будут иметь долги и по уплате взноса на капитальный ремонт. А это означает, что фонд капитального ремонта не будет формироваться в полном объеме, что создаст проблемы с финансированием капитального ремонта за счет средств на специальном счете (а также и с привлечением кредита для капитального ремонта). Кроме того, при установлении органом жилищного надзора того, что фонд капитального ремонта на специальном счете составляет менее 50% процентов от начисленных сумм взносов, и в течение 5 месяц задолженность не будет погашена, фонд капитального ремонта со специального счета передадут региональному оператору в «общий котел» (ч. 10 ст. 173 ЖК РФ).

**Отношения с управляющей организацией. Есть ли у собственников помещений возможность привлечь ее к решению вопросов формирования фонда капитального ремонта, планирования и организации ремонта?**

Организация системы капитального ремонта с использованием специального счета требует присутствия юридического лица, которое по поручению собственников возьмет на себя обязанности по открытию и ведению специального счета, начислению взносов на капитальный ремонт, учету поступления взносов и применению мер к должникам, заключению договоров на оказание услуг и выполнение работ, контроль за исполнением договоров и т.д. Хороший вариант, когда эти обязанности выполняет организация, управляющая многоквартирным домом. Но для этого управляющая организация должна согласиться выполнять эти дополнительные обязанности за приемлемую для собственников помещений цену. А собственники должны доверять своей управляющей организации. Конечно, можно обратиться для открытия специального счета и к региональному оператору. Но тогда надо подумать, как организовать все остальные необходимые действия, начиная с выставления платежных документов для уплаты взносов на специальный счет.

**Есть ли у собственников помещений возможность получить поддержку (информационную, методическую, финансовую) региональных органов власти, органов местного самоуправления?**

При выборе и реализации способа «специальный счет» собственникам помещений приходится сталкиваться со многими вопросами, помощь в решении которых могут региональные и местные власти. Реальная возможность получить такую помощь – хорошая предпосылка для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете.