# информация ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

**О СРОКАХ ВОЗНИКНОВЕНИЯ У СОБСТВЕННИКОВ ОБЯЗАННОСТИ ПО УПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, О СРОКАХ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЯ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА;**

**ПЕРЕЧЕНЬ И ОПИСАНИЕ СПОСОБОВ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА;**

**СВЕДЕНИЯ ОБ ОСОБЕННОСТЯХ УПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, ПРАВАХ, ОБЯЗАННОСТЯХ, ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВЫБРАННОГО ИМИ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА;**

**ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ СОБСТВЕННИКАМИ РЕШЕНИЯ О ВЫБОРЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ, РЕШЕНИЯ ПО КОТОРЫМ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРИНЯТЫ ОДНОВРЕМЕННО С РЕШЕНИЕМ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА;**

**ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА;**

**ИНФОРМАЦИЯ О ПОСЛЕДСТВИЯХ НЕПРИНЯТИЯ СОБСТВЕННИКАМИ В УСТАНОВЛЕННЫЙ СРОК РЕШЕНИЯ О ВЫБОРЕ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА;**

**ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ СОБСТВЕННИКАМИ РЕШЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, СВЕДЕНИЯ О СРОКАХ ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ТАКИХ РЕШЕНИЙ;**

**ПЕРЕЧЕНЬ СЛУЧАЕВ ПРИНЯТИЯ ОРГАНОМ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ РЕШЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ РАНЕЕ ОПРЕДЕЛЕННОГО СПОСОБА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА.**

Собственникам помещений в многоквартирном доме (МКД) на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (статья 36 Жилищного кодекса РФ, статья 290 Гражданского кодекса РФ). Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (статья 210 Гражданского кодекса РФ).

Согласно части 3 статьи 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.

Согласно частям 3 и 4 статьи 36.1 Жилищного кодекса РФ право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете (части 5 и 6 статьи 36.1 Жилищного кодекса РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

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

Перечисление взносов на капитальный ремонт на любом другом счете жилищным законодательством не предусмотрено.

На регионального оператора как владельца специального счета обязанность по выставлению платежных документов на оплату взносов на капитальный ремонт не возложена.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственниками помещений должно быть определено лицо, уполномоченное 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты. Уплата указанных  пеней  осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт (часть 14.1 статьи 155 ЖК РФ).

В соответствии с частью 2 статьи 189 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта МКД по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Согласно части 1.1 статьи 158 ЖК РФ в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса РФ предусмотрена возможность зачета стоимости ранее выполненных работ в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт. В случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

[Учитываются ли ранее собранные средства за проведенные согласно Федеральному закону №185-ФЗ работы по капремонту в счет платежей по обязательному взносу на капитальный ремонт или необходимо платить как все и в том же размере?](https://www.reformagkh.ru/overhaul/help?PHPSESSID=9kuokcfe85sdjle8bcmpu24b83)

Если МКД включён в утверждённую субъектом РФ региональную программу капитального ремонта общего имущества МКД, то в соответствии с частью 3 статьи 189 ЖК РФ все собственники помещений в МКД, вне зависимости от ранее проведённых капитальных ремонтов, уплачивают взносы, начиная со срока, установленного ЖК РФ – не более 8 месяцев после опубликования указанной региональной программы (если субъект РФ не установил меньший предельный срок).

Следует отметить, что согласно части 8 статьи 170 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в МКД на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

[Могут ли средства, собранные на капитальный ремонт, использоваться на текущий ремонт?](https://www.reformagkh.ru/overhaul/help?PHPSESSID=9kuokcfe85sdjle8bcmpu24b83)

Средства на капитальный ремонт не могут быть использованы на текущий ремонт, а могут быть использованы, согласно статье 174 ЖК РФ, только для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных работ, услуг, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами.

В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса РФ плата за содержание жилого помещения, включает в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД.

[Возможно ли отказаться от сбора в фонд капитального ремонта жителям многоквартирного дома с непосредственным управлением.](https://www.reformagkh.ru/overhaul/help?PHPSESSID=9kuokcfe85sdjle8bcmpu24b83)

Независимо от выбранного способа управления многоквартирным домом, собственники обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленном размере, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере (часть 1 статьи 169 ЖК РФ). Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (часть 2 статьи 169 ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом (часть 3 статьи 169 ЖК РФ).

Согласно статье 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс РФ) собственники помещений в многоквартирных домах обязаны оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодека РФ, субъект Российской Федерации вправе на основании своего нормативного правового акта не включать в региональную программу капитального ремонта многоквартирные дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

Собственникам помещений в многоквартирном доме (МКД) на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме (ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ). Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ),

В п. 41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, указано, что собственники помещений несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД в соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в МКД;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Таким образом, оплата собственником помещения в МКД жилищных услуг, в том числе взносов на капитальный ремонт, позволяет такому собственнику исполнить обязанность по надлежащему содержанию общего имущества в МКД.

Виды работ и услуг, выполняемых и оказываемых при содержании общего имущества в МКД и при проведении капитального ремонта, не дублируют друг друга.

Согласно части 2 статьи 179 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме 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.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственниками помещений в многоквартирном доме также может быть принято решение о проведении капитального ремонта в боле ранние сроки, чем в региональной программе, для этого собственниками необходимо принять решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

 В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 настоящего Кодекса, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

[Вправе ли общее собрание собственников помещений в МКД принять свой тариф, в размере менее минимального размера взноса на капитальный ремонт, утвержденного органом власти? В какой момент может появиться возможность уменьшения тарифа?](https://www.reformagkh.ru/overhaul/help?PHPSESSID=9kuokcfe85sdjle8bcmpu24b83)

Согласно пункту 1 статьи 169 ЖК Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

В то же время, частью 8 статьи 170 ЖК РФ предусмотрено, что законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

[С какого момента возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах?](https://www.reformagkh.ru/overhaul/help?PHPSESSID=9kuokcfe85sdjle8bcmpu24b83)

В соответствии с частью 3 статьи 169 Жилищного кодекса РФ, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

[Нужно ли платить на капитального ремонта, если дом признан аварийным?](https://www.reformagkh.ru/overhaul/help?PHPSESSID=9kuokcfe85sdjle8bcmpu24b83)

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 168 ЖК РФ включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 %, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Региональную программу капитального ремонта формирует субъект РФ на основании данных муниципалитета. Если дом признан аварийным в установленном порядке (порядок установлен постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47), то он не должен был попасть в региональную программу капитального ремонта. Для исключения такого дома из региональной программы целесообразно обратиться в орган местного самоуправления и орган государственной власти субъекта РФ, утвердивший программу.

В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются МКД, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции.

[С какого момента производится начисление взносов на капремонт: с момента возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт или принятия решения о способе формирования фонда КР?](https://www.reformagkh.ru/overhaul/help?PHPSESSID=9kuokcfe85sdjle8bcmpu24b83)

Согласно части 3 статьи 169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Таким образом, начисления будут осуществляться с момента наступления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт согласно части 3 статьи 169 ЖК РФ.

[Взнос на капитальный ремонт можно выплачивать частями?](https://www.reformagkh.ru/overhaul/help?PHPSESSID=9kuokcfe85sdjle8bcmpu24b83)

Жилищный кодекс РФ не содержит прямого ответа на поставленный вопрос. Вместе с тем, важно отметить следующее.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в МКД уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации (ч. 1 ст. 171 ЖК РФ).

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 2 ст. 171 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления МКД либо решением общего собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК.

При этом ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ предусмотрено начисление пеней за несвоевременную и/или неполную уплату взносов на капитальный ремонт. Собственники помещений в МКД, несвоевременно и/или не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со следующего для после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты.

Таким образом, собственники помещений в МКД оплатившие взносы на капитальный ремонт частями должны соблюдать установленные сроки уплаты. В противном случае по факту несвоевременной и/или неполной уплаты взносов на капитальный ремонт будут начислены пени.

[Кто должен платить взносы на капитальный ремонт, если в квартире никто не прописан, и не проживает?](https://www.reformagkh.ru/overhaul/help?PHPSESSID=9kuokcfe85sdjle8bcmpu24b83)

Взнос на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в МКД включен в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ).

Тот факт, что в жилом помещении в МКД никто не прописан и не проживает не освобождает собственника помещения в МКД от внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе, от уплаты взноса на капитальный ремонт.

Случай, когда в жилом помещении никто не проживает, следует рассматривать как неиспользование собственником помещения. Согласно ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан перерасчет платежей за период временного отсутствия граждан осуществляется только за отдельные виды коммунальных услуг, в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

Взнос на капитальный ремонт не является коммунальной услугой, а это означает, что перерасчет по взносам на капитальный ремонт в связи с отсутствием проживающих в жилом помещении законодательством не предусмотрен.

[Должны ли собственники продолжить платить взносы на капитальный ремонт после того, как капитальный ремонт в их МКД уже проведен?](https://www.reformagkh.ru/overhaul/help?PHPSESSID=9kuokcfe85sdjle8bcmpu24b83)

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД в соответствии с ч. 2 ст. 168 ЖК РФ формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

В разные сроки могут проводиться различные виды работ и /или услуг в рамках капитального ремонта в отношении конструктивных элементов и/или инженерных объектов, входящих в состав общего имущества в МКД (с учетом межремонтных сроков эксплуатации).

Таким образом, даже после проведения определенного вида работ в рамках капитального ремонта в МКД, остаются другие виды работ и/или услуг, которые буду выполняться в последующие периоды. В этой связи собственники помещений в МКД продолжают уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

Вместе с тем, работы и услуги в рамках капитального ремонта в отношении МКД могут быть выполнены и оказаны и в полном объеме (т.е. дом может быть отремонтирован полностью сразу), однако это не освободит собственников помещений в МКД от уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД. К примеру, согласно ч. 7 ст. 182 ЖК РФ возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом МКД.

[Предусмотрена административная ответственность за нарушение порядка расчета суммы взносов на капитальный ремонт (в сторону увеличения)?](https://www.reformagkh.ru/overhaul/help?PHPSESSID=9kuokcfe85sdjle8bcmpu24b83)

Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения;

- взнос на капитальный ремонт;

- плату за коммунальные услуги.

В соответствии с ч. 6 ст. 157 ЖК РФ за нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги в случае, если такое нарушение повлекло увеличение размера платы, взимается штраф.

Учитывая, что взнос на капитальный ремонт не включается в плату за коммунальные услуги, административный штраф за ошибки в начислении суммы такого взноса (даже в сторону увеличения) не взимается.

При этом важно отметить следующее. Контроль за формированием фондов капитального ремонта осуществляется в рамках государственного жилищного надзора. В соответствии с ч. 1 ст. 20 ЖК РФ орган государственного жилищного надзора осуществляет деятельность, направленную на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством требований, в том числе, к формированию фондов капитального ремонта.

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

О СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

# Общая информация

Уплачивая взносы на капитальный ремонт, собственники помещений в многоквартирных домах формируют ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.

В каждом доме фонд капитального ремонта можно формировать одним из двух способов:

1. На счете регионального оператора (в «общем котле»);
2. На специальном счете (спецсчет).

Выбор способа – полномочия общего собрания собственников помещений (далее – общее собрание). Если выбор не был произведен и реализован в установленные сроки (первоначально – до 17 июня 201\_\_\_ года), многоквартирный дом формирует фонд капитального ремонта в «общем котле».

**Собственники в любое время могут сменить способ формирования фонда капитального ремонта на общем собрании.**

При переходе на специальный счет, средства, уплаченные собственниками в фонд капитального ремонта переводятся из «общего котла» на специальный счет, при обратном переходе – они переводятся со спецсчета в «общий котел».

# Особенности Счета регионального оператора, «общего котла»

1. Очередность проведения капитального ремонта установлена региональной программой;
2. Средства «общего котла» формируются и расходуются в пределах одного муниципального образования;
3. Региональный оператор организует работу по взиманию взносов, работу с неплательщиками, подготовку и проведение капитального ремонта собственными силами.
4. Региональный оператор несет ответственность за качество проведенного ремонта сроком не менее пяти лет.

# Особенности специального счета

1. На один многоквартирный дом открывается один отдельный счет;
2. Все собранные на спецсчете средства фонда капитального ремонта можно потратить на цели проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в любое время (с учетом целевых ограничений);
3. Специальный счет открывается на имя юридического лица – управляющей организации, ТСЖ, ЖСК или регионального оператора.
4. В случае если владелец счета будет признан банкротом – проводится процедура смены владельца специального, средства со спецсчета переводятся кредитной организацией на имя нового владельца.
5. Надзор за целевым использованием средств осуществляется кредитной организацией и Государственной жилищной инспекцией Забайкальского края.
6. Собственникам необходимо самостоятельно определить лицо, которое займется выставлением платежных документов (квитанций), а также лицо, которое займется претензионной работой с неплательщиками. Как правило, это потребует дополнительной оплаты.
7. Не во всех банках обслуживание специального счета является бесплатным. Поскольку выбор кредитной организации относится к полномочиям общего собрания собственников, рекомендуем ознакомиться с условиями предоставления данного вида услуги заранее для каждой из рассматриваемых вами кредитных организаций.

# как сменить способ формирования фонда капитального ремонта

1. Необходимо провести общее собрание собственников помещений.
	* Повестка дня должна содержать следующие вопросы:
* *Об изменении способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома;*
* *Об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт;*
* *Об определении владельца специального счета;*
* *Об определении кредитной организации для открытия специального счета;*
* *О выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, и определении условий оплаты этих услуг.*

Важно! При смене способа формирования фонда капитального ремонта решение о смене способа принимается не менее 50% процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

1. Оформить результаты проведенного собрания протоколом.
2. Отправить протокол и приложения к нему в адрес регионального оператора. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через три месяца после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

# ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

## 1 ШАГ

ИНИЦИИРОВАТЬ ПРОВЕДЕНИЕ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ФОРМЕ ОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

Общее собрание созывается по инициативе любого из собственников помещений многоквартирного дома.

## 2 ШАГ

ПОДГОТОВИТЬ СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ФОРМЕ ОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

В сообщении обязательно указываются:

* Сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в МКД;
* Форма проведения общего собрания – очное, очно-заочное или заочное;
* Дата, место, время проведения общего собрания;
* Повестка дня общего собрания;
* Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на общем собрании, и места или адреса, где с ними можно ознакомиться.

## 3 ШАГ

НАПРАВИТЬ СООБЩЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ФОРМЕ ОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МКД

Лицо, по инициативе которого созывается общее собрание, обязано сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении общего собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

Сообщение направляется заказным письмом, если решением общего собрания не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме (в том числе размещение в общедоступном помещении данного дома, определенное ранее общим собранием), или вручается каждому собственнику помещения в данном доме под роспись.

## 4 ШАГ

ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ФОРМЕ ОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

* Проводится регистрация участников в реестре;
* Реестр прилагается к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД;
* Производится выбор председателя, секретаря и при необходимости счетной комиссии общего собрания собственников помещений в МКД;
* Проводится обсуждение вопросов повестки дня, принимаются решения путем голосования или сбора решений собственников, оформленных письменно;
* Голосование на общем собрании осуществляется собственником помещения в МКД как лично, так и через своего представителя Представитель собственника на общем собрании действует на основании составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность не требуется в случае представления интересов детей, недееспособных граждан их законными представителями (родители, опекуны, попечители);
* Учет голосов по вопросам повестки дня ведется председателем или секретарем собрания, либо счетной комиссией (в случае, если счетную комиссию избрали) и фиксируется в протоколе общего собрания;
* Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

## 5 ШАГ

ИНФОРМИРОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД О ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЯХ И ИТОГАХ ГОЛОСОВАНИЯ

Лицо, по инициативе которого созвано общее собрание, доводит до сведения собственников помещений в МКД решения, принятые общим собранием, а также итоги голосования путем размещения соответствующего сообщения в помещении, доступном для всех собственников помещений МКД, не позднее чем через 10 дней со дня принятия решений.

## 6 ШАГ

НАПРАВЛЕНИЕ ПРОТОКОЛА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ:

* в адрес регионального оператора (если производится смена способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет, или региональный оператор является владельцем специального счета);
* в адрес управляющей организации, ТСЖ, ЖСК.

ВНИМАНИЕ! Владелец специального счета обязан в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета 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 и справки банка об открытии специального счета.

При отсутствии кворума при проведении общего собрания, а также при отсутствии кворума для принятия решений по вопросам повестки дня общего собрания лицом, по инициативе которого созвано общее собрание, может быть проведено собрание в заочной форме.

# Нормативная база

* Жилищный кодекс Российской Федерации
* Закон Забайкальского края от 29 декабря 2013 г. № 875 «О регулировании отдельных вопросов обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Забайкальского края»
* Приказ Минстроя России от 25.12.2015 N 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»