**МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ**

**ПЕРЕХОД ОТ ОБЛАСТНОГО ОПЕРАТОРА НА**

**СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЁТ.**

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете областного оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через 1 год после направления областному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Пошаговый алгоритм:

**Шаг 1.**

Узнать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Проверить наличие дома в перечне многоквартирных домов, включенных в областную программу капитального ремонта - на сайте Фонда капитального ремонта Липецкой области (www.kapremont48.ru).

Проверить в платежном документе способ формирования фонда капитального ремонта.

**Шаг 2.**

Решить какой способ формирования фонда капитального ремонта выбрать собственнику многоквартирного дома.

Способы формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет областного оператора (далее – формирование фонда капитального ремонта на счете областного оператора);

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (далее – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете).

**Необходимо знать:**

1) формирование фонда капитального ремонта на счете областного оператора минимизирует работу собственников помещений в многоквартирном доме по организации проведения капитального ремонта, так как обязанность по его организации и проведению полностью перекладывается на областного оператора, созданного субъектом Российской Федерации;

2) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете предполагает самостоятельную организацию проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственниками помещений;

3) при желании можно перейти со специального счёта многоквартирного дома на счёт областного оператора в течении месяца.

**Шаг 3.**

Провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в очной, очной-заочной или заочной форме, а также оформить данное решение в протоколе общего собрания.

1) Инициировать собрание собственников многоквартирного дома, где инициатором может выступать: любой собственник помещения в многоквартирном доме или инициативная группа таких собственников.

2) Собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие не менее чем десятью процентами голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме, вправе обратиться в письменной форме в организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), для организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3) При получении письменного обращения от собственников помещений в многоквартирном доме организация, осуществляющая управление многоквартирным домом (ТСЖ, ЖСК, Управляющая организация), обязана в течение сорока пяти дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания уведомить о проведении этого общего собрания каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также осуществить мероприятия, необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45 Жилищного кодекса РФ).

(Порядок проведения собрания закреплен в ст.44-48 Жилищного кодекса РФ).

**Необходимо учитывать:**

Проведение собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме.

1) Собрание проводится при совместном присутствии собственников помещений в многоквартирном доме или инициативной группы для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосовании.

2) Участники собрания проходят регистрацию, которая фиксируется в реестре и прилагается к Протоколу собрания.

3) Решения общего собрания собственников помещений принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений. Количество голосов определяется исходя из общей площади помещения собственника, то есть, чем большей площадью помещений в многоквартирном доме владеет собственник, тем больше у него голосов на собрании.

4) Учет голосов по вопросам повестки дня ведется и подписывается председателем и секретарем собрания, а также членами счетной комиссии (при ее наличии) и фиксируется в протоколе общего собрания.

5) Решения общего собрания оформляются протоколом. В целях обеспечения реализации решений общего собрания, рекомендуется составлять протокол в срок не позднее трех дней со дня проведения общего собрания.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома в очной – заочной или заочной форме (ст.47-47.1 Жилищного кодекса РФ).

В случае, если не удалось провести очного голосования на общем собрании (например, отсутствовал кворум), провести голосование собственников можно в очно-заочной или заочной форме, предварительно направив собственникам сообщение о заочном голосовании (образец Сообщения здесь):

1) Заочное голосование осуществляется опросным путем посредством передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосовании.

2) Заочное голосование считается правомочным, если поступило бюллетеней от собственников, обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в многоквартирном доме. Бюллетени учитываются, если они сданы до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении заочного голосования.

**Шаг 4.**

Открыть специальный счет в российских кредитных организациях (банке) или оставить выбор банка на усмотрение областного оператора в случае определения владельцем специального счета областного оператора. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса РФ, на своем официальном сайте в сети «Интернет»: http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp

Собственники помещений в многоквартирном доме, которые выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, могут выбрать на общем собрании любую из кредитных организаций, предлагающую такие банковские услуги и соответствующую критериям Жилищного кодекса РФ, руководствуясь условиями надежности и доходности банка.

Отбор кредитной организации для открытия областным оператором специального счета для формирования фонда капитального ремонта осуществляется по результатам конкурса (Постановление Правительства РФ от 23.05.2016 № 454 «Об утверждении Положения о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором»).

Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья;

2) жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;

3) управляющая компания;

4) областной оператор.

Собственники формируют фонд капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

**Шаг 5.**

Уведомить после открытия специального счета в банке (см. шаг 4) о сделанном выборе: Государственную жилищную инспекцию по Липецкой области и областного оператора.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете областного оператора и формировании фонда на специальном счете в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на счет которого перечисляются взносы на капитальный ремонт, или областному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

Если владельцем счета выбран областной оператор, то собственники должны направить протокол общего собрания в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Липецкой области по адресу: 398000, г. Липецк, ул. Толстого, д. 1, офис 326. Если владельцем счета выбрано ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая компания, то указанная организация должна направить копию протокола в Фонд капитального ремонта Липецкой области и в Государственную жилищную инспекцию Липецкой области по адресу: 398001, г. Липецк, ул. Советская, д. 3.

**Шаг 6.**

Направить собственникам помещений в доме уведомление о решениях, принятых очным, очным-заочным или заочным голосованием, не позднее десяти дней со дня их принятия.

В повестку уведомления следует включить следующие вопросы (ст. 44, п. 3.1. ст. 175, ст. 176 ЖК РФ):

О прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете, в том числе:

1) о размере ежемесячного взноса на капремонт (он может быть больше или равен минимальному размеру взноса);

2) о перечне услуг и(или) работ по капремонту (он может быть больше, чем в программе/при увеличении размера взноса);

3) о сроках проведения капитального ремонта (могут быть установлены более ранние, чем в региональной программе/при увеличении размера взноса);

4) о выборе владельца специального счета;

5) о выборе банка, в котором будет открыт специальный счет (или оставить выбор банка на усмотрение регионального оператора);

6) решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг;

7) о перечислении денежных средств, поступивших от регионального оператора на специальный счет.

8) о выборе лиц(-а), которые(-ое), уполномочены(-о) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

9) об определении размера и источника финансирования расходов по содержанию специального счета.

**Шаг 7.**

Предоставление собственником помещений многоквартирного дома необходимых реквизитов для перечисления денежных средств.

Перечисление денежных средств собственников помещений в многоквартирном доме на специальный счет осуществляется в течение 5 рабочих дней после вступления в силу решения.

Фонд капитального ремонта Липецкой области не перечисляет указанные денежные средства, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.