**Информация**

**о способах формирования фонда капитального ремонта и о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов**

В соответствии с Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее - ЖК РФ) и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» Жилищный кодекс РФ дополнен Разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Частью 1 ст. 169 ЖК РФ регламентировано, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

Согласно части 3 ст. 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

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

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта принимается собственниками помещений на общем собрании, которое проводится в соответствие со ст.44-48 ЖК РФ, должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта РФ порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ).

Постановлением Администрации Смоленской области от 27.12.2013 № 1145 утверждена «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области, на 2014 - 2055 годы», которая официально опубликована 10.02.2014.

Согласно ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

На территории Смоленской области во исполнение требований Закона Смоленской области от 31.10.2013 № 114-з «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области» и реализации положений Региональной программы капитального ремонта, создана некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области», которая выполняет функции регионального оператора.

В соответствии с ч. 3 ст. 169 ЖК РФ, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Таким образом, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений многоквартирных домов на территории Смоленской области наступила уже с ноября 2014 года.

Следует также отметить, что в соответствии с ч. 1 ст. 181 ЖК РФ собственники помещений и региональный оператор имеют соответствующие права и несут соответствующие обязанности.

Так, в силу ч. 2 ст. 155 и ч. 2 ст. 171 ЖК РФ собственникам помещений должны выставляться платежные документы, на основании которых подлежат оплате взносы на капитальный ремонт.

Кроме того, п. 5 ч. 2 ст. 182 ЖК РФ закреплено право собственников помещений участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту.

Следует также заметить, что в договорах с подрядчиками региональный оператор обязан предусмотреть условие о гарантийном сроке (не менее пяти лет) и обязательствах подрядчика по устранению выявленных нарушений. При этом ответственность перед собственниками за качество выполненных работ несет сам региональный оператор (п. 11 ч. 2, ч. 6 ст. 182 ЖК РФ).

Согласно ч. 8 ст. 189 ЖК РФ по итогам проведенных работ по капитальному ремонту, копии соответствующих документов (проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг, работ, актов приемки оказанных услуг, выполненных работ и т.д.), за исключением финансовых документов подлежат передаче управляющему домом в течение десяти дней с даты подписания акта приемки выполненных работ.

Необходимо отметить, что статьей 173 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлена возможность изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

Для этого на проведенном в установленном порядке общем собрании собственникам помещений необходимо принять соответствующее решение - о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и его формировании на специальном  счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта  общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации.

Решение  вступает в силу через три месяца после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения  региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

В случае, если собственниками наоборот принято решение о формировании фонда на счете регионального оператора, такое решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Аналогичным образом в течение пяти дней после  вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

При этом следует иметь ввиду, что если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В случае возникновения вопросов относительно порядка реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов и уплаты взносов на капитальный ремонт, для получения интересующей информации жители Смоленской области могут обращаться в уполномоченный орган - Министерство Жилищно-Коммунального хозяйства, Энергетики и Тарифной Политики Смоленской области, адрес: 214 000,г. Смоленск, ул. Октябрьской Революции, 14А, сайт: admin-smolensk.ru, а также в некоммерческую организацию «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Смоленской области», адрес: г. Смоленск, ул. Кловская,13, официальный сайт: kaprem.admin-smolensk.ru