

Пояснения по вопросу формирования фонда капитального ремонта

В соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации и Законом Санкт-Петербурга от 04.12.2013 №690-120 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге», Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2017 года № 311 внесены изменения в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 18.02.2014 № 84, от 08.12.2016 № 112.

В частности, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Победы, дом 5, лит. А был включен в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге. В соответствии с [пунктом 3](#) данный документ вступил в силу после официального опубликования (опубликован на официальном сайте Администрации Санкт-Петербурга <http://www.gov.spb.ru> - 17.05.2017).

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

- 1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (исключения предусмотрены ст. 168 ЖК РФ)
- 2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- 3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ с учетом необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 ЖК РФ, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, определяемой нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт;
- 4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

П. 5.1 Ст. 170 ЖК РФ устанавливает, что 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.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

В соответствии со ст. 2 Закона Санкт-Петербурга от 11.12.2013 N 690-120 "О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге", решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта) должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

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 (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).

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- 2) - 3) утратили силу. - Федеральный закон от 29.06.2015 N 176-ФЗ;
- 4) владелец специального счета;
- 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. 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. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

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.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены: - размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации; -владелец специального счета; - кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

В соответствии с вышеизложенным, на общем собрании собственником необходимо поставить для разрешения следующие вопросы:

- Выбор способа формирования фонда капитального ремонта.
- В случае, если собственники помещения в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете:
- Утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт.
- Выбор владельца специального счета.
- Выбор лица, уполномоченного представлять интересы собственников помещений в многоквартирном доме при взаимодействии с региональным оператором по вопросам открытия специального счета (для многоквартирных домов, выбравших владельцем специального счета регионального оператора.
- Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет.
- Выбор лица, уполномоченного направить в адрес регионального оператора оригинал протокола настоящего собрания.