

Порядок перехода со счета регионального оператора на специальный счет

Пошаговая инструкция

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы

2015г.

Порядок перехода от регионального оператора на специальный счет

Описание перехода от регионального оператора на специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через 3 месяца после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

9 сентября Мосгордума приняла Закон «О внесении изменения в статью 75 Закона города Москвы от 27 января 2010 года № 2 «Основы жилищной политики города Москвы», упрощающий порядок реализации собственниками помещений в многоквартирном доме права на самостоятельное накопление средств на капитальный ремонт на специальном счете, сократив срок вступления в силу решения собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта и переходе со счета регионального оператора на специальный счет дома до трех месяцев.

Пошаговый алгоритм:

Шаг 1.

Узнать способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома

Проверить наличие дома в перечне многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта - на сайте Фонда-капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

Проверить для дома способ формирования фонда капитального ремонта (убедиться в отсутствии дома в перечне домов, выбравших способ - на специальном счете) - на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

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 регионального

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

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

- если жильцы до 1 июня 2015 года по какой-либо причине не успели принять решение, то их взносы автоматически будут поступать на счёт Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы.

Необходимо знать:

1) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора минимизирует работу собственников помещений в многоквартирном доме по организации проведения капитального ремонта, так как обязанность по его организации и проведению полностью перекладывается на регионального 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 регионального оператора в течении месяца.

4) переход со счета регионального оператора многоквартирного дома на специальный счет займет до трех месяцев, согласно принятого 9 сентября 2015 года Закона «О внесении изменения в статью 75 Закона города Москвы от 27 января 2010 года № 2 «Основы жилищной политики города Москвы».

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) Полномочными представителями интересов города Москвы, как собственника помещений в многоквартирных домах являются Государственные казенные учреждения города Москвы инженерные службы (ГКУ ИС) соответствующих районов города Москвы.

3) 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.

4) 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 Российской Федерации).

(Порядок проведения собрания закреплён в ст. 44-48 ЖК 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. **(Образец реестра регистрации в приложении).**

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 ЖК 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 $\frac{2}{3}$ 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. Составить протокол решения общего собрания собственников помещений об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (**приложение 4е, 5е и 6е к Методическим рекомендациям**).

Шаг 4.

Открыть специальный счет в российских кредитных организациях (банке) или оставить выбор банка на усмотрение регионального оператора в случае определения владельцем специального счета регионального оператора. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации, 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 ЖК РФ. руководствуясь условиями надежности и доходности банка. Информация о ценовых условиях открытия и обслуживания специальных счетов размещена на сайте Общественно-консультативного совета по вопросам координации и взаимодействия Правительства Москвы с кредитными организациями: www.ubanks.su.

Отбор кредитной организации для открытия региональным оператором специального счета для формирования фонда капитального ремонта осуществляется по результатам конкурса (постановление Правительства Москвы от 17.36.2015 №369-ПП).

Владельцем специального счета может быть:

- 1) товарищество собственников жилья;
- 2) жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
- 3) управляющая компания;
- 4) региональный 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: МЖИ и регионального оператора.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда на специальном счете **в течение пяти рабочих дней** после принятия такого решения направляется региональному оператору, на счет которого перечисляются взносы на капитальный ремонт. Если владельцем счета выбран региональный оператор, то собственники должны направить протокол общего собрания в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы по адресу: **101000, г. Москва, ул. Маросейка, д. 11/4, стр.3**. Если владельцем счета выбрано ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая компания, то указанная организация должна направить копию протокола в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и в МЖИ по адресу: **1290S0, г. Москва, проспект Мира, д.19, стр.1**.

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.

Оформить акт выверки между Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы и владельцем специального счета (в случае реализации решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (далее - решение)), в котором будет отражено:

- начисления и поступления (оплата) в разрезе каждого помещения с учетом причитающихся льгот и доли городской собственности по жилым и нежилым помещениям (разработанная форма);

- средства фонда капитального ремонта, израсходованные в установленном порядке на осуществление отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- отсутствие задолженности по оплате отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (наличие задолженности может служить основанием для отказа в переходе на специальный счет, если собственниками в установленном порядке не будет погашена задолженность);

- привлеченные займы.

Сторонами по акту являются: Фонд капитального ремонта многоквартирных

домов города Москвы - генеральный директор, главный бухгалтер; владелец специального счета или уполномоченное лицо, определенное протоколом собрания собственников многоквартирных домов, в случае определения владельцем специального счета регионального оператора.

Шаг 8

Представление 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 с момента окончания 3-х месячного срока с даты решения (при условии оформления акта выверки).

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы не перечисляет указанные денежные средства если:

-размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50% от размера представленных к оплате счетов;

-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.