**Способы формирования фонда капитального ремонта.**

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме. Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно приниматься общим собранием, количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

**Какие способы формирования фонда капитального ремонта существуют?**

Часть 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ определяет, что собственники могут сформировать фонд капитального ремонта многоквартирного дома двумя способами.

**Первый** – перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете конкретного многоквартирного дома. Особенностью данного способа формирования фонда капитального ремонта является то, что все операции по данному счету осуществляются по решению собрания собственников имущества (далее – формирование фонда капитального ремонта **на специальном счете**);

**Второй** – 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. При таком способе формирования обязательные взносы всех собственников имущества в МКД аккумулируются на одном, общем счете и перераспределяются на капитальный ремонт многоквартирных домов в соответствии с Региональной программой. (далее – формирование фонда капитального ремонта **на счете Регионального оператора**).

**Что такое специальный счет?**

Специальный счет – счет, открытый в кредитной организации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, пеней, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами, находящимися на счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в данном многоквартирном доме.

**Кто может быть владельцем специального счета?**

Владелец специального счета – юридическое лицо, на имя которого открыт специальный счет:

1. товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с [пунктом 1 части 2 статьи 136](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/c54c4b4eca86f1ed570b752292a0b371ba18f888/#dst438) Жилищного Кодекса РФ;
2. осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
3. управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления (с 1 января 2015 года).
4. собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также 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. При этом выбор уполномоченного лица, указанного выше, осуществляется по согласованию с ним.

**Счет Регионального оператора или «общий котел».**

Это аккумулирование взносов собственников помещений МКД на капитальный ремонт на счете Регионального оператора. На этот счет поступают средства всех собственников помещений в многоквартирных домах Челябинской области, которые решили перечислять взносы на капитальный ремонт на счет Регионального оператора, т.е. накапливать средства в так называемом «общем котле». Деньги, накопленные на данном счете, Региональный оператор расходует на капитальный ремонт этих домов согласно очередности, но в разрезе только одного муниципального образования. Например, средства, накопленные собственниками города Златоуста, не могут быть потрачены на капремонты в городе Челябинске и т.д.

**«Общий котел»** подходит для всех домов, но прежде всего старых, которым ремонт требуется в первую очередь, а жители не в состоянии собрать сразу крупную сумму или привлечь заемные средства.

**В чем разница между способами формирования фонда капитального ремонта?**

Если деньги накапливаются на счете Регионального оператора, то обязанности по сбору средств и проведению капремонта ложатся на Регионального оператора, а это начисление платы, выставление квитанций, сбор средств, контроль перечислений взносов собственниками каждой квартиры, заказ и подготовка проектно-сметной документации, выбор подрядчиков по конкурсу, заключение с ними договоров, уведомление собственников за шесть месяцев до начала капремонта и контроль самого капремонта.

Если собственники выбирают специальный счет дома, всей организацией процесса капремонта им придется заниматься самостоятельно либо с привлечением профильных организаций.