**Особенности способов формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

Напомним, что согласно части 3 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 соответствии со статьей 175 Жилищного кодекса Российской Федерации владельцем специального счета может быть:

1)  товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2)    осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

**Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.**

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда Капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Кроме того, собственники помещений в многоквартирном доме, могут принять решение о формировании фонда капитального ремонта на**счете регионального оператора.**

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный федеральным и областным законодательством, 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.

Теперь, рассмотрим каждый из способов в отдельности

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Специальный счет, где**  **владельцем счета является**  **ТСЖ или кооператив** | **Специальный счет, где владельцем счета является региональный оператор** | **Счет регионального оператора** |
| ***Взносы на капитальный ремонт*** | | |
| Взносы, на капитальный ремонт расходуются на капитальный ремонт только на конкретный многоквартирный дом | Взносы, на капитальный ремонт расходуются на капитальный ремонт только на конкретный многоквартирный дом | Взносы, на капитальный ремонт, собранные собственниками помещений в одних многоквартирных домах могут расходоваться на капитальный ремонт других домов в пределах одного муниципального образования |
| ***Решение о расходовании и расходование средств, собранных собственниками на капитальный ремонт за выполненные услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома*** | | |
| Решение о расходовании средств за выполненный капитальный  ремонт принимается на общем собрании. Списание денежных средств осуществляет ТСЖ или кооператив | Решение о расходовании средств за выполненный капитальный  ремонт принимается на общем собрании. Списание денежных средств на основании решения собственников осуществляет региональный оператор | Решение о расходовании средств за выполненный капитальный ремонт и списание денежных средств осуществляет региональный оператор |
| ***Осуществление функции технического заказчика работ по капитальному ремонту*** | | |
| Функции технического заказчика работ, выбор подрядной организации, осуществляет ТСЖ или кооператив | Функции технического заказчика работ, выбор подрядной организации, осуществляют собственники помещений, приняв такое решение на общем собрании через уполномоченное ими лицо | Функции технического заказчика работ, выбор подрядной организации осуществляет региональный оператор.  Региональный оператор по договору может передать функции технического заказчика работ органам местного самоуправления или муниципальным бюджетным учреждениям |
| ***Осуществление строительного контроля за проводимыми подрядной организацией работами***  ***по капитальному ремонту*** | | |
| Строительный контроль осуществляет ТСЖ или кооператив | Строительный контроль осуществляют собственники помещений, приняв такое решение на общем собрании через уполномоченное ими лицо | Строительный контроль осуществляет, региональный оператор |
| ***Ответственность за ненадлежащее исполнение собственниками помещений или региональным оператором обязанностей по проведению капитального ремонта*** | | |
| Ответственность за не исполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по проведению капитального ремонта несут собственники помещений | Ответственность за не исполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по проведению капитального ремонта несут собственники помещений | Ответственность за не исполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками по проведению капитального ремонта несет учредитель, т.е. Правительство Свердловской области посредством выделения денежных средств из областного бюджета |
| ***Осуществление деятельности по взысканию задолженности с собственников помещений, которые не уплачивают взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома*** | | |
| Деятельность по взысканию задолженности с должникоь осуществляет ТСЖ или кооператив | Деятельность по взысканию задолженности с должников будет осуществлять лицо, уполномоченное на деятельность по совершению операций по специальному счету решением общего собрания | Деятельность по взысканию задолженности с должников осуществляет региональный оператор |
| ***Осуществление контроля за целевым расходованием средств собственников помещений,***  ***собранных на капитальный ремонт*** | | |
| Собственники помещений вправе осуществлять контрольную деятельность по мере необходимости в ней. Вместе с те на общем собрании необходимо определить лицо, уполномоченное от имени собственников на осуществление такой деятельности Контрольная деятельность уполномоченным лицом должна осуществляться не реже одного раза в год | Собственники помещений вправе осуществлять контрольную деятельность по мере необходимости в ней. Вместе с тем, на общем собрании необходимо определить лицо, уполномоченное от имени собственников на осуществление такой деятельности. Контрольная деятельность уполномоченным лицом должна осуществляться не реже одного раза в год | Контроль за целевым расходованием региональным оператором средств, собранных на капитальный ремонт осуществляют: Территориальное управление Росфиннадзора по Свердловской области, Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области иные контролирующие органы в соответствии с, утвержденными регламентами контрольной деятельности, надзорные органы, а также собственники  помещений |