**Порядок перехода МКД с общего счета регионального оператора на специальный счет**

1. **Оценить перспективы формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте.**

Собственники помещений, принявшие решение перейти с общего на спецсчет, должны знать, что:

- на специальном счете собственникам придется самим формировать и печатать квитанции, вести претензионную работу с должниками;

- на специальном счете собственники самостоятельно организовывают капитальный ремонт в доме, определяют вид работ и срок проведения капитального ремонта при наличии достаточного количества средств на специальном счете; выбирают подрядную организацию, контролируют ход работ и осуществляют приемку объекта;

- переход со счета регионального оператора на специальный счет занимает 2 месяца, согласно п. 3 ст. 7 закона Омской области №1568-ОЗ;

- при желании можно перейти со специального счёта многоквартирного дома на счёт регионального оператора в течение месяца, согласно ч.6 ст. 173 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ).

1. **Уведомление собственников о проведении общего собрания.**

Уведомить собственников о проведении общего собрания необходимо не позднее чем за 10 дней до собрания. Уведомление с информацией обычно размещается на доске объявлений либо на двери подъезда. Если собственники в рамках общего собрания не утвердили место для вывешивания сообщений (уведомлений) либо способ направления сообщения о проведении общего собрания, то Жилищный кодекс оставляет на выбор две формы: лично под роспись либо заказным письмом.

В сообщении о проведении общего собрания необходимо указать следующие сведения:

- организатор общего собрания (инициатор или инициативная группа),

- форма проведения собрания (очная, заочная, очно-заочное голосование),

- дата, время, место проведения (в случае проведения общего собрания в очной форме),

- дата окончания приема решений и место передачи (в случае проведения общего собрания в заочной форме),

- повестка дня,

- порядок и место ознакомления с информацией и материалами, которые будут представлены на общем собрании.

Внеочередное общее собрание может быть созвано:

1. по инициативе любого из собственников (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ);
2. по инициативе правления ТСЖ (если в доме создано ТСЖ) (п. 8 ст. 148 ЖК РФ);
3. по инициативе управляющей организации (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ);
4. управляющей организацией, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иным специализированным потребительским коллективом по письменному обращению собственников, обладающих не менее чем 10 % общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 6 ст. 45 ЖК РФ). В этом случае управляющей организацией, ТСЖ, ЖК, ЖСК, иными специализированными потребительскими кооперативами должна быть выполнена процедура уведомления собственников о проведении общего собрания и оформления необходимых документов по результатам проведения этого собрания, обеспечение их доведения до сведения собственников помещений в данном доме в установленном порядке.

Порядок проведения общего собрания представлен в ст.44-48 ЖК РФ.

1. **Проведение общего собрания собственников.**

Собрание собственников помещений может быть проведено в очной, очно-заочной либо заочной форме.

При проведении собрания в **очной форме** необходимо присутствие собственников помещений или инициативной группы для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосовании. Участники собрания проходят регистрацию, которая фиксируется в реестре и прилагается к Протоколу собрания.

Общее собрание считается правомочным при участии 2/3 собственников от общего числа голосов в МКД. 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 (один квадратный метр = один голос).

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.

Примерная форма протокола общего собрания размещена на официальном сайте регионального оператора [www.kapremontomsk.ru](http://www.kapremontomsk.ru/) в разделе "Собственникам".

Если собрание признано не состоявшимся по причине отсутствия кворума, то собравшиеся принимают решение о проведении голосования в заочной форме и фиксируют в протоколе дату окончания приема решений и место их передачи. После этого необходимо снова уведомить собственников о проведении собрания в заочной форме.

При проведении собрания в **заочной** или очно-заочной форме голосованиеосуществляется опросным путем посредством передачи решений в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания, оформленных в письменной форме по вопросам, поставленным на голосовании.

Заочное голосование считается правомочным, если поступило бюллетеней от собственников, обладающих не менее **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.

1. **Оформление протокола общего собрания.**

Согласно ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, в протоколе решения общего собрания должны присутствовать решения по вопросам:

* размер ежемесячного взноса на капремонт (он может быть больше или равен минимальному размеру взноса – 6,7 руб. с квадратного метра);
* владелец специального счета (региональный оператор, ТСЖ, жилищный кооператив, УК);
* кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (или оставить выбор банка на усмотрение регионального оператора).

В случае, если в качестве владельца спецсчета выбран региональный оператор, то, согласно ч. 3.1 ст. 175 ЖК РФ, решением общего собрания должны быть также определены:

* лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
* порядок представления платежных документов;
* размер расходов, связанных с представлением платежных документов, определение условий оплаты этих услуг;
* лицо(-а), которое(-ые) уполномочено(-ы) действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок оформления протоколов общих собраний собственников помещений утвержден приказом Минстроя РФ от 25.12.2015 г. № 937-пр.

1. **Предоставление протокола общего собрания владельцу спецсчета, уведомление регионального оператора, ГЖИ и собственников о принятом решении.**

Протокол общего собрания предоставляется региональному оператору, в ГЖИ, а также владельцу спецсчета в течение **пяти дней** с момента принятия решения о смене способа накопления. В случае если владельцем спецсчета выбраны УК, ТСЖ, жилищный кооператив, то в ГЖИ необходимо предоставить также справку об открытии спецсчета в кредитной организации.

1. **Открытие специального счета в банке.**

Специальный счет в кредитной организации может быть открыт только на имя юридического лица, определенного в протоколе общего собрания.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 миллиардов рублей, согласно ч. 2 ст. 176 ЖК РФ. Перечень кредитных организаций для открытия спецсчета размещён в разделе http://kapremontomsk.ru/pages/banki/

В случае если владельцем счета выбран региональный оператор, специальный счет будет открыт региональным оператором самостоятельно в банке, определенном собственниками в протоколе собрания, либо банке, определенном региональным оператором, если собственники оставили решение о выборе кредитной организации на усмотрение регионального оператора, либо выбранный банк не соответствует требованиям ч. 2 ст. 176 ЖК РФ.

Средства, накопленные собственниками помещений в МКД, переводятся с общего счета на специальный в течение пяти дней с момента вступления в силу решения собственников (решение вступает в силу через два месяца с момента предоставления протокола общего собрания региональному оператору).

1. **Получение документов в финансово-экономическом отделе Фонда капитального ремонта, подтверждающих оплату за предыдущий период.**

Получить реестр платежей, подтверждающий размер обязательств каждого собственника помещений в МКД с указанием суммы имеющейся задолженности собственника помещений в МКД, может уполномоченное лицо, определенное протоколом общего собрания. Реестр платежей может быть выдан уполномоченному лицу с момента вступления в силу решения собственников о переходе на спецсчет.

Если владелец спецсчета – региональный оператор, уполномоченному лицу выдается также уведомление об открытии спецсчета, где обозначены реквизиты банка и расчетный счет многоквартирного дома.

Лицевые счета собственников, открытые для уплаты взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора, с вступлением в силу решения о переходе на спецсчет подлежат закрытию.

1. **Предоставление собственникам помещений реквизитов для перечисления платежей.**

Порядок внесения платы за капитальный ремонт регламентирован ч. 1 ст. 155 ЖК РФ. Взносы за капитальный ремонт должны вноситься ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления МКД либо решением общего собрания членов ТСЖ, ЖК.