**Выбор способа формирования фонда капитального ремонта**

В соответствии с частью 3 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) на общем собрании вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта:

1 способ – формирование фонда капитального ремонта на общем, так называемом котловом счете;

2 способ – формирование фонда капитального ремонта на специальном счете.

Теперь рассмотрим каждый способ более подробно.

Формирование фонда капитального ремонта на общем, так называемом котловом счете – собственники помещений в МКД перечисляют взнос на капитальный ремонт общего имущества в МКД на общий счет регионального оператора и региональный оператор, в сроки, определенные региональной программой, организует проведение ремонта, то есть:

- обследует инженерную сеть или конструктивный элемент в МКД;

- определяет необходима ли разработка проектной документации;

- составляет дефектную ведомость, смету на проведение работ;

- определяет подрядную организацию, путем проведения конкурсных процедур, заключает с данной организацией договор на выполнение работ;

- ведет технический надзор за выполняемым ремонтом;

- организовывает комиссионный прием выполненных работ;

- в случае необходимости, организовывает проведение гарантийного ремонта в течение 5 лет.

При данном способе формирования фонда региональный оператор обеспечивает начисление, учет взносов, выставление платежных документов и организовывает работу по взысканию задолженностей по уплате взносов.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете – собственники помещений аккумулируют взносы на капитальный ремонт общего имущества на отдельном счете своего МКД, владельцами специального счета могут быть:

- региональный оператор;

- товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ);

- управляющая компания;

- жилищно-строительный кооператив (далее – ЖСК).

В случае, если владельцем специального счета является региональный оператор и ему переданы все функции по организации проведения капитального ремонта, то региональный оператор организовывает все работы так же, как и при 1 способе, только в пределах суммы средств собранных собственниками помещений по отдельно взятому МКД.

В случае, если владельцем специального счета является ТСЖ, управляющая компания или ЖСК, то все обязанности по организации проведения ремонта ложатся на владельца счета. Владелец счета обеспечивает начисление, учет взносов, выставление платежных документов и организовывает работу по взысканию задолженностей по уплате взносов.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, в случае невыполнения ремонта в срок, определенный региональный программой, по разным причинам (отсутствие необходимой суммы, непринятие собственниками решения о проведении капитального ремонта), органом местного самоуправления будет принято решение о смене способа формирования фонда на общий счет регионального оператора и соответственно планируемые сроки проведения ремонтов будут перенесены на более поздние, чем это было предусмотрено региональной программой изначально.

Так же собственники помещений могут самостоятельно, на общем собрании, принять решение о смене способа формирования фонда капитального ремонта или о смене владельца специального счета.