**ВНИМАНИЮ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ!**

С 01 июля 2014 г. меняется порядок формирования фонда капитального ремонта. Утрачивает силу понятие «плата за капитальный ремонт», а вводится понятие «ВЗНОС» на капитальный ремонт.

В соответствии со ст. 169 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ) собственники помещений в многоквартирном доме **обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме** в размере, установленном в соответствии с [частью 8.1 статьи 156](http://www.consultant.ru/popular/housing/55_21.html#p1806) Жилищного кодекса РФ, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

ВЗНОС на капитальный ремонт будет уплачиваться на счет регионального оператора либо на специальный счет регионального оператора, открытый на конкретный многоквартирный дом. Для открытия специального счета на имя регионального оператора собственникам помещений необходимо организовать общее собрание по вопросу формирования фонда капремонта, принять решение большинством голосов, уполномочить отдельное лицо на оформление соответствующего протокола и его предоставление в соответствующие органы власти субъекта и региональному оператору.

Согласно ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, **обязаны** заключить **с региональным оператором** договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном [статьей 445](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_162640/?dst=102091) Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

**Региональный оператор**

-это юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме [фонда](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_162640/?dst=100729).

Региональный оператор создается субъектом Российской Федерации.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут **использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах.** Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;

5) взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

6) иные предусмотренные Жилищным кодексом РФ, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за **счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.**

Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (далее - система учета фондов капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого **собственника помещений в многоквартирном доме.** Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

Региональный оператор по запросу предоставляет сведения собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации).

Функции регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта **могут осуществляться** иным **юридическим лицом, созданным в форме государственного бюджетного или казенного учреждения,** на основании договора, заключенного с региональным оператором, в случае, если это предусмотрено законом субъекта Российской Федерации. При этом региональный оператор несет ответственность за действия такого юридического лица как за свои собственные.

На основании ст. 188 ЖК РФ убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_162640/?dst=100091).

**Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность** за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.