**Памятка для собственников помещений многоквартирных домов, проводящих общее собрание по вопросу замены владельца**

**специального счета**

В соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о замене владельца специального счета для формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома.

Порядок принятия решения и оформления его результатов установлен статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр.

Перечень лиц, которые могут быть владельцем специального счета определен в частях 2 и 3 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации.

К их числу относятся:

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 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;

4) региональный оператор.

В соответствии с ч. 3.1. ст. 175 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно также содержать:

1. 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.

2. Об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов *(Например, указывать взнос на капитальный ремонт в едином платежном документе за все жилищно-коммунальные услуги)*.

3. Об определении условий оплаты этих услуг (*Например,* *представление платежных документов производить без дополнительной оплаты либо Расходы, связанные с представлением платежных документов и оплату услуг по представлению платежных документов производить за счет средств по статье «Содержание и текущий ремонт общего имущества МКД» в размере \_\_\_\_% ежемесячно от суммы начисленных платежей)*.

**Внимание!** Выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по предоставлению платежных документов, осуществляется по согласованию с ним.

Подтверждением согласия уполномоченного лица может служить:

- письменное сообщение указанного лица о согласии выполнять эти функции;

-договор управления многоквартирным домом, в котором содержатся указанные условия;

- иное сообщение, оформленное в письменном виде.

Федеральным законом от 29.07.2017 № 257-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» были внесены изменения в ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, согласно которым необходимый кворум общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решений по всем вопросам о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, результаты которых были оформлены после 29.07.2017, составляет более пятидесяти процентов голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением следующих решений:

- о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, которое принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

- 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, которые принимаются большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 3 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о замене владельца специального счета, при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

В случае замены владельца специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета на другой специальный счет (пункт 2 части 4 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Сведения о новом специальном счете, открытом новым владельцем специального счета, должны быть предоставлены прежнему владельцу специального счета одновременно с протоколом о замене владельца для направления в банк и корректного перечисления денежных средств.

Одновременно новый владелец специального счета в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора (Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области) уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копий протокола и справки банка об открытии специального счета (часть 1 статьи 172 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В течении 10 дней после представления протокола и копии справки прежнему владельцу специального счета, включения нового специального счета в реестр уведомлений о выбранном собственниками способе формирования фонда капитального ремонта, ведение которого осуществляет Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, прежний владелец специального счета подает заявление в банк о расторжении договора специального счета.

Примерный перечень обязательных вопросов, по которым собственники должны принять решение, приведен в рекомендательной форме протокола, размещенной на официальном сайте Регионального Фонда капитального ремонта МКД в сети Интернет.