

# 1 Базовые вопросы

- **1.1 Что такое новая система капитального ремонта многоквартирных домов?**

С 2014 года собственники квартир при помощи взносов на капитальный ремонт сами формируют фонд, за счет которого в последствии будет ремонтироваться их дом. В соответствии с Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ бремя расходов по надлежащему содержанию многоквартирного дома (в т.ч. его капитальный ремонт) несут собственники помещений в доме. Также может быть предусмотрена государственная и муниципальная поддержки на капитальный ремонт на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Новая система капитального ремонта обеспечит безопасность и комфортность проживания граждан, позволит поддержать достойный уровень эксплуатационных характеристик многоквартирных домов, а главное - гарантировано получить капитальный ремонт дома, не позже сроков установленных региональной программой.

- **1.2 Что такое фонд капитального ремонта?**

Фонд капитального ремонта – это своего рода «копилка». Он формируется из ежемесячных взносов собственников помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченных собственниками помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете. В него, по решению общего собрания также могут поступать доходы, полученные от сдачи в аренду или иного использования общего имущества. Например, деньги, вырученные от размещения в подъездах рекламной информации.

- **1.3 Кто должен платить за капитальный ремонт?**

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт лежит на всех собственниках помещений в многоквартирном доме.

**Платят:**

- собственники жилых и нежилых помещений.

**Не платят:**

- собственники домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка;

- наниматели жилья.

- **1.4 Субсидии для граждан на капитальный ремонт**

Действующее законодательство предусматривает меры социальной поддержки малоимущих и отдельных категорий граждан путем предоставления субсидий и компенсаций на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Поддержка малоимущих граждан при оплате взноса за капитальный ремонт (предоставление субсидий) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг». Предоставление субсидии осуществляется по месту постоянного проживания.

Предоставление мер социальной поддержки для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе уплаты взносов на капитальный ремонт, отдельным категориям граждан, осуществляется в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС"; Федеральным законом от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах", Федеральным законом от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне". Предоставление мер социальной поддержки предоставляется в виде компенсации 50% взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Меры социальной поддержки для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе уплаты взносов на капитальный ремонт, также могут устанавливаться законами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

- **1.5 Когда наступает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт?**

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

- **1.6 Что такое региональная программа капитального ремонта?**

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональная программа капитального ремонта включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. В региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта приняты решения о сносе или реконструкции;;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

3) плановый период проведения капитального ремонта;

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ.

- **1.7 Какие виды работ могут выполняться в доме за счет накопленных средств?**

Жилищным кодексом определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального

ремонта, формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъекта РФ, и включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен другими видами услуг и работ.

В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых иных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

- **1.8 Какие предусмотрены способы накопления средств на капитальный ремонт?**

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- 2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.  
При выборе первого способа накопления собственники самостоятельно занимаются организацией капитального ремонта, выбирают исполнителя работ по капитальному ремонту и заключают с ним договор. Капитальный ремонт при таком способе накопления проводится либо в сроки, установленные региональной программой, либо если это необходимо – досрочно, при достаточности средств на счете. Владелец специального счета может быть УК, ТСЖ, ЖК или региональный оператор. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют указанным требованиям, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (<http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>).

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, так называемый «общий котел», региональный оператор берет на себя в полном объеме организацию проведения капитального ремонта в сроки, установленные региональной программой: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки работ, принимает выполненные работы, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств подрядными организациями. Средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах при условии, что и те и другие формируют фонды капитального ремонта на счете одного регионального оператора.

- **1.9 Каков срок принятия решений о выборе способа накопления на капитальный ремонт?**

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, должны принять решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта и реализовать его не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Не позднее чем за месяц до окончания установленного срока для выбора способа формирования фонда капитального ремонта (если жильцы МКД к этому времени не выбрали его самостоятельно) орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений для принятия такого решения.

Если собственники самостоятельно не выберут способ накопления и (или) не смогут реализовать свое право в установленный срок, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

- **1.10 Можно ли изменить способ накопления средств на капитальный ремонт?**

Способ накопления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников.

В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, изменение способа накопления в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа решением общего собрания должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;
- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

## 5 Фонды капремонта многоквартирных домов

- [5.1 Вправе ли правление ТСЖ аккумулировать взносы на капитальный ремонт не на спецсчете в сбербанке, как решило общее собрание собственников и членов ТСЖ, а на уже имеющемся расчетном счете ТСЖ, который открыт в другом банке?](#)

Согласно части 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме либо на счет регионального оператора, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, либо на специальный счет, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. При этом специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статьи 176 Жилищного кодекса РФ).

Накопление денежных средств, вносимых собственниками помещений в МКД в уплату взносов на капитальный ремонт, на счетах, не перечисленных выше, законодательством не предусмотрено.

Важно отметить, что принятие решения о способе формирования фонда капитального ремонта частью 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ отнесено к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не общего собрания членов ТСЖ.

- 
- [5.2 Возможно ли осуществлять оплату комиссионного вознаграждения банку за счет средств, находящихся на специальном счете?](#)

В соответствии с пунктами 2.1 и 2.8 главы 2 инструкции Банка России от 14 сентября 2006 года № 28-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)» специальный счет является отдельным видом банковского счета и открывается в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации для осуществления предусмотренных им операций соответствующего вида.

Специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта, предназначен исключительно для проведения операций по зачислению и списанию денежных средств, связанных с формированием и использованием фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В соответствии с частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса Российской Федерации по специальному счету могут совершаться в том числе операции по начислению процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора спецсчета.

Частью 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, а также погашения кредитов, займов, полученных и использованных для оплаты данных работ, и уплаты процентов за пользование этими кредитами, займами.

Таки образом, уплата комиссионного вознаграждения банку не может производиться за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Вместе с тем договором банковского счета могут быть предусмотрены иные источники уплаты комиссионных вознаграждений банку, например: средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из размера взноса, превышающего минимальный, начисленные банком проценты за пользование денежными средствами. Также договором банковского счета может быть предусмотрена оплата услуг банка с другого счета клиента.

Решением субъекта Российской Федерации на регионального оператора – владельца специального счета - может быть возложена обязанность по внесению расходов на уплату комиссионных вознаграждений банку за открытие и обслуживание специального счета, что предполагает включение средств на эти цели в смету на содержание регионального оператора.

- 

- [5.3 Как выбрать кредитную организацию при открытии спецсчета?](#)

Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом РФ и особенностями, установленными Жилищным кодексом РФ (часть 1 статьи 175 ЖК РФ). Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статьи 176 ЖК РФ).

Таким образом, специальный счет может быть открыт только в банке.

Открытие счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, - право регионального оператора, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации (часть 4 статьи 180 Жилищного кодекса РФ).

- 

- [5.4 Где можно найти список банков, уполномоченных открывать и вести специальные счета для капремонта МКД?](#)

Согласно пункту 2 статьи 176 Жилищного Кодекса Российской Федерации, специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Список банков, уполномоченных открывать и вести счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД, публикуется на сайте Центрального банка Российской Федерации в подразделе «Информация по кредитным организациям»: <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>

- 

- [5.5 Если наш дом признан аварийным, вернет ли региональный оператор жильцам деньги, накопленные на капитальный ремонт?](#)

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с Жилищным Кодексом на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (статья 184 ЖК РФ).

- 

- [5.6 Из каких средств производится оплата комиссии банку, в котором открыт специальный счет?](#)

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта (часть 1 статьи 170 ЖК РФ). При этом пунктом 6 части 1 статьи 177 ЖК РФ допускается начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения со специального счета в соответствии с условиями договора специального счета.

Вопрос уплаты комиссии регулируется договором между банком и клиентом - владельцем специального счёта. В случае, если у клиента отсутствуют источники оплаты услуг банка, банк имеет право отказать ему в заключении договора.

В случае, если собственники помещений в МКД не приняли решение необходимым большинством (большинством не менее двух третей голосов от общего количества собственников помещений в МКД, часть 1 статьи 46 ЖК РФ), целесообразно рассмотреть вопрос о включении комиссионного вознаграждения банка в состав платы за содержание жилого помещения. Порядок принятия такого решения зависит от способа управления многоквартирным домом, при этом необходимым большинством для принятия такого решения является большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в МКД.



- 
- [5.7 Возможен ли перевод средств фонда капитального ремонта дома со специального счета на счет регионального оператора через несколько лет? И будет ли являться препятствием для перевода средств, наличие задолженности некоторых собственников по платежам в фонд за предыдущий период?](#)

В соответствии с частью 1 статьи 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников.

В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ, принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (часть 2 статьи 173 ЖК РФ).

Что касается задолженности отдельных собственником помещений в многоквартирном доме по взносам на капитальный ремонт, то необходимо учитывать следующее.

При условии отсутствия задолженности, о которой шла речь выше, наличие задолженности некоторых собственников по платежам в фонд капитального ремонта не является препятствием для изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения общего собрания собственников (ч. 6 ст. 173 ЖК РФ).

Вместе с тем, частями 8 - 10 статьи 173 ЖК РФ определены действия заинтересованных лиц в случае образования задолженности по взносам на капитальный ремонт, вплоть до принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

- 
- [5.8 Имеет ли ТСЖ право направлять временно свободные остатки со специального счета на депозитный счет?](#)

По специальному счету могут совершаться только операции, предусмотренные частью 1 статьи 177 ЖК РФ. Перечисление временно свободных денежных средств со специального счета на депозитный счет в перечень разрешенных операций не входит. Операции по специальному счету, не предусмотренные частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ, не допускаются.

Однако, договором банковского счета может быть предусмотрено начисление банком процентов за пользование денежными средствами на специальном счете клиента.

- 
- 
- [5.9 Можно ли использовать проценты, начисленные на остаток средств на специальном счете фонда капремонта, на текущие хозяйственные нужды ТСЖ?](#)

Проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, являются средствами фонда капитального ремонта (часть 1 статьи 170 ЖК РФ). Средства фонда капитального ремонта могут использоваться только для оплаты услуг и работ по капитальному ремонту и другие цели, определенные статьей 174 ЖК РФ и непосредственно связанные с проведением капитального ремонта.

Таким образом, ЖК РФ не предусмотрена возможность использования процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, на текущие хозяйственные нужды ТСЖ.

Следует отметить, что в общем собрании собственников помещений в МКД принимают участие (и, соответственно, голосуют) не только собственники жилых помещений в МКД, но и собственники нежилых помещений в таком доме

- 
- [5.10 Если фонд капремонта формируется на спецсчете, владельцем которого является регоператор, может ли регоператор использовать средства фонда капитального ремонта для ремонта других многоквартирных домов?](#)

Возможность или невозможность использовать средства капитального ремонта для «чужих» многоквартирных домов зависит от способа формирования фонда капитального ремонта.

В случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете (даже если его владельцем определен региональный оператор), использование средств, находящихся на таком счете, возможно только в отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором перечисляют взносы на данный специальный счет.

По специальному счету могут совершаться только операции, предусмотренные частью 1 статьи 177 ЖК РФ. Денежные средства на специальном счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме. Операции по перечислению или списанию со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию регионального оператора только на основании решения общего собрания собственников и при предоставлении необходимых документов.

- 
- [5.11 Каким образом использовать ранее собранные управляющей организацией средства на капитальный ремонт?](#)

Денежные средства на капитальный ремонт, собранные собственниками помещений в МКД до вступления в силу Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», являются их собственностью.

Вероятно, средства взимались управляющей организацией (УО), на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в рамках договора, заключенного собственниками помещений в МКД с управляющей организацией.

Согласно части 2 статьи 442 Гражданского кодекса Российской Федерации, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров. Таким образом, договорные отношения по проведению капитального ремонта, возникшие до принятия Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ, сохраняются.

На основании изложенного, распоряжение накопленными на капитальный ремонт денежными средствами должно осуществляться на основании в соответствии с заключенным договором. При этом общим собранием собственников помещений в МКД с учетом реализуемого способа формирования фонда капитального ремонта могут быть приняты решения: о возврате средств или их части собственникам, о направлении средств на оплату иных работ и услуг, чем работ и услуг, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, о переводе накоплений на специальный счет и др.

- 
- [5.12 Как будет обеспечиваться целевое расходование средств фонда капитального ремонта?](#)

Согласно статье 170 ЖК РФ собственники помещений в МКД вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.



В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, собственники помещений в МКД обладают всей полнотой власти в отношении денежных средств, находящихся на таком счете. Общее собрание собственников помещений в МКД определяет: выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, владельца специального счета, сроки проведения капитального ремонта и работы и/или услуги, которые планируется выполнить и/или оказать в рамках капитального ремонта.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (части 6 и 7 статьи 175 ЖК РФ).

Перечень операций по специальному счету строго регламентирован статьей 177 ЖК РФ.

Если говорить о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, то важно отметить следующее. Пунктом 3 статьи 179 ЖК предусмотрено, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

В соответствии со статьей 172 ЖК РФ в целях контроля за формированием фонда капитального ремонта:

- 1) владелец специального счета предоставляет в органы государственного жилищного надзора уведомления о выбранном собственниками помещений в МКД способе формирования фонда капитального ремонта; сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в МКД и о размере остатка средств на специальном счете;
- 2) региональный оператор предоставляет в органы государственного жилищного надзора сведения о МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких МКД.

- 
- [5.13 Какие сроки и процедуры по смене способа накопления предусматривает законодательство?](#)

Собственники могут провести капитальный ремонт самостоятельно и при способе формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В соответствии с частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ, в случае принятия собственниками, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников, в определенные принятым решением сроки, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) вправе принять решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. В этом случае в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ производится зачет стоимости выполненных работ (услуг) в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации.

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта регламентировано статьей 173 ЖК РФ, согласно которой способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны определить (часть 4 статьи 170 и часть 3.1 статьи 175 ЖК РФ):

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

- владельца специального счета;
- кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет;
- лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в т.ч. с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- порядок предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- размер расходов, связанных с предоставлением платежных документов, условия оплаты этих услуг.

В соответствии с частью 4 статьи 173 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется региональному оператору.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете согласно части 5 статьи 173 ЖК РФ вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (часть 2 статьи 173 ЖК РФ).

- 
- [5.14 Как перейти с формирования фонда капитального на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, на специальный счет, владельцем которого будет региональный оператор?](#)

В начале ответа на поставленный вопрос важно отметить, что формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, и формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора - не одно и то же.

В отношении смены владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, следует отметить следующее.

Согласно части 3 статьи 176 ЖК РФ в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) решения о замене владельца специального счета договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

Часть 3 ст. 176 ЖК РФ предусматривает также возможность расторжения договора специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

Частью 5 статьи 176 ЖК РФ установлено, что владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных

средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников в указанный срок, любой собственник вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на другой специальный счет.

На основании направленной в адрес регионального оператора копии протокола общего собрания собственников, которым оформлено решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, региональный оператор открывает специальный счёт, после чего перечисление взносов на капитальный ремонт может осуществляться на этот специальный счёт.

- 
- [5.15 Кому должны быть перечислены средства господдержки согласно Федеральному закону № 185-ФЗ в случае если владельцем специального счета является региональный оператор, а организация проведения капитального ремонта этого дома по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме поручена управляющей организации?](#)

Согласно ч. 5 ст. 20.1 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ средства бюджета субъекта Российской Федерации, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете субъекта Российской Федерации на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД (далее также - специальные счета), перечисляются субъектом Российской Федерации в бюджеты указанных муниципальных образований.

В свою очередь, орган местного самоуправления принимает решение о распределении денежных средств, указанных выше, между многоквартирными домами, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах и которые включены в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

Средства государственной и муниципальной поддержки, предусмотренные на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счете, перечисляются на отдельный счёт, открытый лицом, осуществляющим по поручению собственников организацию проведения капитального ремонта (ч. 7 статьи 20.1 Федерального закона № 185-ФЗ).

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счете, поручили организацию проведения капитального ремонта этого дома управляющей организации, то управляющая организация открывает отдельный банковский счет для перечисления органом местного самоуправления средств, предусмотренных на проведение капитального ремонта.

- 
- 
- [5.16 Кто должен следить за тем, чтобы выбранная собственниками кредитная организация соответствовала требованиям по величине собственных средств \(капитала\), установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ?](#)

В соответствии с ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям к величине собственных средств обязан осуществлять владелец специального счета. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации на своем официальном сайте в сети «Интернет» в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной

организации по основанию, предусмотренному настоящей частью. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны принять такое решение в течение двух месяцев с момента их уведомления. Владелец специального счета, за исключением случаев, если он является инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в обязательном порядке уведомляется о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором планируется рассмотреть вопрос о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, и вправе участвовать в таком собрании. Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, в течение трех календарных дней со дня проведения общего собрания, но не позднее двух месяцев со дня уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию прекращения соответствия требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ, направляется владельцу специального счета лицом, инициировавшим проведение такого общего собрания. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по выше указанному основанию, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета.

- 
- [5.17 Перечисляются ли проценты, начисляемые на остаток средств на счете регионального оператора, на другой счет при изменении способа формирования фонда капитального ремонта?](#)

Согласно статье 170 ЖК РФ фонд капитального ремонта образуют: взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимся на специальном счете. Ввиду выше изложенного, проценты, начисляемые на остаток средств на счете регионального оператора, не являются средствами фонда капитального ремонта. Данными средствами распоряжается региональный оператор. На основании вышеизложенного при изменении способа формирования фонда капитального ремонта подлежат перечислению на другой счет только неизрасходованные средства фонда капитального ремонта.

- 
- [5.18 Какова процедура расторжения договора специального счета при смене владельца специального счета?](#)

В случае замены владельца специального счета договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 176 ЖК РФ).

Вместе с тем, договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В части 5 статьи 176 ЖК РФ указано, что владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении

остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в установленный срок, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном пунктом 1 части 4 статьи 176 ЖК РФ, также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

- 

- [5.19 С какого момента производится начисление взносов на капремонт: с момента возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт или принятия решения о способе формирования фонда КР?](#)

Согласно части 3 статьи 169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Таким образом, начисления будут осуществляться с момента наступления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт согласно части 3 статьи 169 ЖК РФ.

При этом в случае, если региональный оператор (лицо, уполномоченно на представление платежных документов) не представил платежные документы в установленный срок, проценты за несвоевременную оплату взносов на капитальный ремонт с собственников помещений в многоквартирном доме взиматься не должны.

- 

- [5.20 Будут ли оказаны государством субсидии при капитальном ремонте в случае, если денежных средств на счете фонда капитального ремонта дома будет недостаточно при условии формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?](#)

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, независимо от того, кто является владельцем специального счета, собственники самостоятельно обеспечивают проведение капитального ремонта.

В соответствии с ЖК РФ меры поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта. Порядок и условия предоставления поддержки на проведение капитального ремонта определяются нормативными правовыми актами субъектов РФ.

В случае, если средств фонда капитального ремонта и средств поддержки недостаточно для проведения работ по капитальному ремонту, собственники могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер (часть 3 статьи 166 ЖК РФ), или уплате дополнительного взноса (часть 1.1 статьи 158 ЖК РФ, только в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора) для проведения отдельных работ по капитальному ремонту. Определение порядка уплаты дополнительных взносов и порядка использования средств, сформированных за счет дополнительных взносов, относится к компетенции общего собрания собственников.

Собственниками также может быть рассмотрен вопрос привлечения кредита или займа.

Необходимо отметить, что частью 7 статьи 189 ЖК РФ установлено, что в случае, если капитальный ремонт в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

-



- [5.21 Сколько спецсчетов должно быть открыто ТСЖ, если ТСЖ объединяет несколько многоквартирных домов? Можно ли открыть один спецсчет?](#)

Согласно части 4 статьи 175 ЖК РФ собственники помещений в одном 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.

Необходимо отметить, что в отношении ТСЖ пунктом 1 части 2 статьи 175 ЖК РФ установлены ограничения, согласно которым владельцем специального счета может быть ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, 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.

Количество квартир (жилых и/или нежилых) помещений в многоквартирных домах не является решающим фактором в рассматриваемой ситуации.

- 
- [5.22 Как производится финансирование капитального ремонта при способе формирования фонда капремонта в «котле» и недостаточности средств фонда капитального ремонта? Можно ли после проведения капремонта сменить способ формирования фонда капремонта на спецсчет?](#)

Согласно части 1 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, 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.

Изменить способ формирования фонда капитального ремонта Вы сможете только после погашения задолженности перед региональным оператором за выполненные работы по капитальному ремонту, так как частью 2 статьи 173 ЖК РФ установлено, что в случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В соответствии с частью 5 статьи 173 ЖК РФ решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 данной статьи.

- 
- [5.23 При формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является ТСЖ, возможно ли проведение капитального ремонта частями, по мере накопления средств? Например произвести капитальный ремонт крыши потом, через какое-то время капитальный ремонт фасада и т. д.](#)

Из совокупности положений частей 4.1 и 4.2 статьи 170 ЖК РФ следует, что общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД раньше срока, установленного региональной программой капитального ремонта при условии если на дату принятия данного решения средств на специальном счете



достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта.

Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо по собственной инициативе (часть 2 статьи 189 ЖК РФ).

Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

При этом частью 7 статьи 189 ЖК РФ определено, что в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

- 
- [5.24 Возможно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?](#)

Да, возможно. В соответствии с частью 1 статьи 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (МКД). В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, принятие собственниками помещений в МКД решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее погашения задолженности, подлежащей погашению за счет средств фонда капитального ремонта, погашения кредита или займа (если таковые имеются). В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (часть 5 статьи 173 ЖК РФ).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, но не ранее погашения задолженности, подлежащей погашению за счет средств фонда капитального ремонта, погашения кредита или займа (если таковые имеются). В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (часть 6 статьи 173 ЖК РФ).

- 
- [5.25 За счет каких средств оплачиваются услуги банка по открытию и содержанию специального счета на капитальный ремонт? Согласно перечню операция по специальному счету банк не вправе списывать плату за свои услуги со счета, верно ли это?](#)

Услуги банка за открытие и обслуживание специального счета на капитальный ремонт оплачиваются собственниками общего имущества в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете.

Средства фонда капитального ремонта согласно статье 174 Жилищного кодекса РФ могут использоваться только для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом, за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ, на специальный счет может производиться начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета. Решение об оплате комиссий банку за открытие и обслуживание специального счета принимается общим собранием собственников помещений в МКД. Комиссия должна производиться из средств фонда капитального ремонта, превышающих сумму минимальных взносов на капитальный ремонт, в случае, если такое решение принято собственниками.

Вместе с тем договором банковского счета могут быть предусмотрены иные источники уплаты комиссионных вознаграждений банку, например: средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из размера взноса, превышающего минимальный, начисленные банком проценты за пользование денежными средствами. Также договором банковского счета может быть предусмотрена оплата услуг банка с другого счета клиента.

- 
- [5.26 Каким образом собственниками оформляется выбор способа формирования фонда капитального ремонта? Какие требования необходимо учесть? Какие вопросы должны быть включены в повестку общего собрания собственников?](#)

Для выбора способа формирования фонда капитального ремонта необходимо проведение соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, помимо общих, должны быть включены следующие вопросы:

1) Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта:

- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Вопросы, включаемые в повестку собрания с указанием, что они рассматриваются только в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

- 2) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- 3) владелец специального счета;
- 4) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет". Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;
- 5) выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, определение порядка представления платежных документов и размера расходов, связанных с представлением платежных документов, определение условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом.

- 
- [5.27 В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете каким образом выставляются платежные документы? Кто будет осуществлять контроль наличия задолженности по уплате взносов и осуществлять претензионную работу.](#)

В соответствии с частью 2 статьи 171 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищного кодекса, ЖК РФ), взносы на капитальный ремонт уплачиваются на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В свою очередь, частью 2 статьи 155 Жилищного кодекса РФ закреплено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в ГИС ЖКХ), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК.

В соответствии с внесенной в ЖК РФ новой частью 3.1 статьи 175 решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов 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. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

Собственники могут принять решение как об оплате взносов по единому платежному документу за все жилищно-коммунальные услуги, в котором отдельной строкой выделяется взнос за капитальный ремонт, так и по отдельному платежному документу. Необходимо отметить, что даже

при оплате по единой квитанции взносы на капитальный ремонт все равно уплачиваются на специальный счет.

Примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг с указанием в числе услуг взноса на капитальный ремонт утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 декабря 2014 г. № 924/пр.

Лицо, осуществляющее контроль по формированию задолженности, определяется решением общего собрания собственников.

- 
- [5.28 Какие существуют способы формирования фонда капитального ремонта?](#)

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД), пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта (ч. 1 ст. 170 Жилищного кодекса РФ).

Формирование фондов капитального ремонта осуществляется двумя способами:

- 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 МКД в отношении регионального оператора.

Другими словами, в первом случае фонд капитального ремонта формируется в отношении отдельно взятого многоквартирного дома, а во втором – «в общем котле».

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД, 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, за счет иных не запрещенных законом средств (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ).

- 
- [5.29 Какова стоимость ведения специального счета в кредитном учреждении?](#)

Стоимость ведения специального счета, в том числе тарифы по его обслуживанию, определяются договором специального счета, заключенным между владельцем специального счета и кредитной организацией.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 177 ЖК РФ, на специальный счет может производиться начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета. Решение об оплате комиссий банку за открытие и обслуживание специального счета принимается общим собранием собственников помещений в МКД. Комиссия должна производиться из средств фонда капитального ремонта, превышающих сумму минимальных взносов на капитальный ремонт, в случае, если такое решение принято собственниками.

Вместе с тем договором банковского счета могут быть предусмотрены иные источники уплаты комиссионных вознаграждений банку, например: средства фонда капитального ремонта, сформированного исходя из размера взноса, превышающего минимальный, начисленные банком проценты за пользование денежными средствами. Также договором банковского счета может быть предусмотрена оплата услуг банка с другого счета клиента.

- 
- [5.30 Есть ли какой-нибудь минимум, который должен быть накоплен на специальном счете ЖСК?](#)

Минимальный фонд капитального ремонта может быть установлен субъектом РФ (часть 8 статьи 170 ЖК РФ).

По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта.

- 
- [5.31 Кто будет осуществлять контроль по формированию задолженности на специальном счете, если счет будет оформлен на физическое лицо? Если УК, которая управляет домом, добавит строку "капитальный ремонт" в общую квитанцию по выплатам, каким образом будут деньги переходить на счет? Какие банки отвечают требованию для открытия специального счета в нашем регионе?](#)

Жилищным кодексом РФ (части 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ) определено, что владельцем специального счета могут быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД;
- осуществляющий управление МКД жилищный кооператив;
- управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления;
- региональный оператор.

Физическое лицо не может быть владельцем специального счета. Если на общем собрании собственники приняли решение о выборе физического лица в качестве владельца специального счета, то такое решение будет признано нелегитимным.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условия оплаты этих услуг определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Это может быть, как единый платежный документ за все жилищно-коммунальные услуги, в котором отдельной строкой выделяется взнос за капитальный ремонт, так и отдельный платежный документ.

Лицо, осуществляющее контроль за задолженностью, также определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статья 176 ЖК РФ) (<http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

- 
- [5.32 Правда ли, что проконтролировать расходование средств на проведение капитального ремонта из «общего котла», которым будет распоряжаться региональный оператор, сложнее, чем расходование средств со специального счета, владельцем которого будет ТСЖ либо ЖК?](#)

Строгий контроль за целевым использованием средств фонда капитального ремонта осуществляется независимо от выбранного собственниками способа формирования такого фонда.

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники вправе осуществлять формирование фонда только на одном специальном счете. На этом счете могут аккумулироваться средства собственников только в одном многоквартирном доме (часть 4 статьи 175 ЖК РФ).

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец такого счета предоставляют по требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в доме, об остатке средств на счете и о всех операциях по данному счету (часть 7 статьи 177 ЖК РФ).

Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, строго регламентирован.. Не входящие в этот перечень операции не допускаются. Банк, со своей стороны, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ.

В случае выбора собственниками способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, в соответствии с частью 2 статьи 182 ЖК РФ последний ведет учет средств, поступивших на счет, отдельно в отношении средств каждого собственника. Региональный оператор также по запросу предоставляет сведения собственникам, содержащие информацию о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в доме.

ЖК РФ предусмотрено, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками, формирующими фонд капитального ремонта на его счете, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

ЖК РФ установлена обязанность по осуществлению контроля за соответствием деятельности регионального оператора уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ (статья 186 ЖК РФ).

Функции по осуществлению контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений, установлены ЖК РФ и возложены на Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере.

На органы государственного финансового контроля субъектов РФ и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетную палату Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в соответствии с ЖК РФ также возложены функции по осуществлению финансового контроля за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов.

Помимо этого, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией, отбираемой субъектом Российской Федерации на конкурсной основе.

Таким образом, ЖК РФ предусмотрен достаточно жесткий контроль за деятельностью регионального оператора, в том числе и со стороны самих собственников.

- 
- [5.33 Если собственники помещений в многоквартирном доме выбирают в качестве владельца специального счета регионального оператора, то кто будет выбирать банк в котором будет открыт данный счет? Мы сможем иметь влияние на выбор банка \(процент ставки и т.д.\) или все решит за нас региональный оператор?](#)



Согласно части 4 статьи 170 ЖК РФ в случае, если собственники выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, должна быть определена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ. В случае, если собственники не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует установленным ЖК РФ требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (пункт 5 части 4 статьи 170 ЖК РФ).

Частью 2 статьи 176 установлено, что специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет".

- 
- [5.34 Могут ли расчетные центры осуществлять сбор платежей на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома?](#)

Согласно части 3 статьи 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (далее - формирование фонда капитального ремонта 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 МКД в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети Интернет (часть 2 статьи 176 ЖК РФ).

Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации (части 3 и 4 статьи 180 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 154 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт включены в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Запретов на привлечение расчетно-кассовых центров (и иных организаций, оказывающих услуги по расчетам) к приему платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а значит и взносов на капитальный ремонт, жилищное законодательство не содержит.

Согласно части 2 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обязан представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации

от 3 июня 2009 № 103 «О деятельности по приему платежей и физических лиц, осуществляемой платежными агентами» расчетно-кассовые центры, являясь платежными агентами, осуществляют деятельность по приему платежей физических лиц.

- 
- [5.35 Могут ли собственники дома накапливать средства на специальном счете управляющей организации, осуществляющей управление таким домом?](#)

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта есть у всех собственников помещений в многоквартирном доме, независимо от выбранного ими способа управления. В случае управления многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений в МКД могут накапливать взносы на капитальный ремонт как на специальном счете, так и на счете регионального оператора.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 175 Жилищного кодекса РФ управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления, может быть определена владельцем специального счета.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и об определении владельца специального счета в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ принимается большинством не менее двух третей голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статьи 176 ЖК РФ).

- 
- [5.36 Может ли специальный счет, на который ТСЖ будет перечислять взносы на капремонт МКД, быть депозитным?](#)

В соответствии с пунктом 2.8 главы 2 Инструкции Банка России от 30.05.2014 N 153-И "Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов" специальный счет является отдельным видом банковского счета и открывается в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации для осуществления предусмотренных им операций соответствующего вида.

Специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта, предназначен только для формирования фонда капитального ремонта в МКД, собственники помещений в котором на своем общем собрании выбрали соответствующий способ формирования фонда капитального ремонта.

Счета по вкладам (депозитам) открываются соответственно физическим и юридическим лицам для учета денежных средств, размещаемых в банках с целью получения доходов в виде процентов, начисляемых на сумму размещенных денежных средств (часть 2.10 главы 2 Инструкции Банка России от 30.05.2014 № 153-И).

Таким образом, специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта, не является депозитом, а относится к отдельной категории банковских счетов.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ по специальному счету может совершаться начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

- 
- [5.37 Возможно ли установление минимального размера фонда капитального ремонта, по достижению которого собственники помещений могут прекратить уплачивать взнос на капитальный ремонт?](#)

Согласно пункту 8 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. В этом случае по достижении минимального размера

фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

- 
- [5.38 Предусмотрен ли механизм по обязательному перечислению денежных средств, ранее накопленных собственниками помещений в МКД, на специальные счета после утверждения региональной программы, в которую указанные дома включены?](#)

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (часть 3 статьи 169 ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Вместе с тем, собственники помещений в МКД могли и раньше накапливать средства на проведение капитального ремонта, приняв соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД.

Жилищное законодательство не предусматривает обязательное перечисление ранее накопленных (до принятия и опубликования региональной программы капитального ремонта) собственниками помещений в многоквартирных домах средств на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

При этом накопленные ранее средства по решению собственников могут быть зачислены на специальный счет.

- 
- [5.39 Статьей 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников относится принятие решения о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете. В данном случае имеется в виду определение владельца специального счета или это разные решения общего собрания собственников?](#)

В части 1 статьи 176 ЖК РФ указано, что специальный счет открывается на имя лица, указанного в частях 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Согласно частям 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ 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.
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.
- 4) региональный оператор.

Таким образом, лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений в МКД на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, является владелец специального счета.

Решение об определении владельца специального счета принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

- 
- [5.40 При смене способа формирования фонда капремонта, накопленные собственниками денежные средства переводятся на новый счет \(счет регионального оператора или специальный счет\)?](#)

Да, переводятся. Согласно положениям статьи 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (часть 5 статьи 173 ЖК РФ).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в МКД. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (часть 6 статьи 173 ЖК РФ).

- 
- [5.41 Каковы преимущества формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?](#)

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (МКД), собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств (часть 1 статьи 182 ЖК РФ).

Региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в силу части 2 статьи 182 ЖК РФ обязан:

1) в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 189 ЖК РФ, подготовить и направить собственникам помещений в МКД предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

2) обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

3) привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

4) контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

5) осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным МКД, и представителей собственников помещений в МКД;

6) в случаях, предусмотренных ЖК РФ, перечислять денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений в МКД денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта;

7) аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в МКД;

8) вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в МКД, а также с соблюдением иных требований, установленных ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;

9) представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД по адресу нахождения помещения в МКД, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;

10) разместить на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в МКД и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований ЖК РФ, нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

11) нести ответственность перед собственниками помещений в МКД за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;

12) исполнять иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Согласно пункту 6 статьи 178 ЖК РФ, за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект РФ несет субсидиарную ответственность перед собственниками.

В соответствии с пунктом 4 статьи 179 ЖК РФ, средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах при условии, что и те и другие формируют фонды капитального ремонта на счете одного регионального оператора. Это поможет ускорить темпы проведения капитального ремонта.

•

- [5.42 В каком случае может возникнуть невозможность использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и \(или\) работ по капитальному ремонту \(ч. 1.1 ст. 158 ЖК РФ\), предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме?](#)

В соответствии с частью 1.1 статьи 158 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты.

Законодатель указывает, что такое решение принимается в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора при невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в МКД, в сроки, определенные решением такого собрания.

Наиболее простым применением данной нормы закона является случай, когда речь идет об услугах и (или) работах по капитальному ремонту, не предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, при условии, что такие работы также не предусмотрены нормативным правовым актом субъекта РФ.

Частью 1 статьи 166 ЖК РФ определен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ.

Согласно части 2 статьи 166 ЖК РФ нормативным правовым актом субъекта РФ данный перечень может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

Денежные средства, собранные собственниками помещений в МКД в соответствии с частью 1.1 статьи 158 ЖК РФ, также могут быть использованы в случае принятия собственниками помещений в МКД решения о проведении капитального ремонта до срока, установленного региональной программой. В таком случае средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в МКД, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (часть 5 статьи 181 ЖК РФ).

- 
- [5.43 Как произвести расчет минимального размера фонда капитального ремонта?](#)

Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, может быть установлен законом субъекта РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов (часть 8 статьи 170 ЖК РФ).

Минимальный размер фонда капитального ремонта устанавливается в соответствии с разделом 7 Методических рекомендаций по установлению субъектом РФ минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных Приказом Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр.

Минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома рекомендуется определять как долю от оценочной стоимости капитального ремонта такого дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный субъектом РФ перечень минимально



необходимых услуг и работ по капитальному ремонту с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Субъекту РФ рекомендуется устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома в размере не более 30 процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома.

Минимальный размер фонда капитального ремонта рекомендуется устанавливать в рублях на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

- 
- [5.44 Как изменить способ формирования фонда капремонта?](#)

Порядок изменения способа формирования фонда капитального ремонта определен статьей 173 ЖК РФ. Частью 5 указанной статьи установлено, что решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации.

В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, принятие общим собранием собственников помещений в МКД решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (часть 2 статьи 173 ЖК РФ).

Из совокупности положений части 4 статьи 170 и части 3.1 статьи 175 ЖК РФ следует, что решением общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет;
- лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в т.ч. с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- порядок предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- размер расходов, связанных с предоставлением платежных документов, условия оплаты этих услуг.

- 
- [5.45 Какие существуют способы формирования фонда капитального ремонта?](#)

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД), пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта (ч. 1 ст. 170 Жилищного кодекса РФ).

Формирование фондов капитального ремонта осуществляется двумя способами:

- 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 МКД в отношении регионального оператора.

Другими словами, в первом случае фонд капитального ремонта формируется в отношении отдельно взятого многоквартирного дома, а во втором – «в общем котле».

Владельцем специального счета согласно частям 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ могут быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах;
- осуществляющий управление МКД жилищный кооператив;
- управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления;
- региональный оператор.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статьи 176 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, занимаются организационными вопросами проведения капитального ремонта собственными силами.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД, 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, за счет иных не запрещенных законом средств (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ).

• [5.46 Какие требования предъявляются к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта?](#)

Согласно пункту 1 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) специальный счет открывается на имя лица, указанного в части 2 и 3 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации (региональный оператор, ТСЖ, ЖК, управляющая организация) при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (МКД), принятого в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах".

Согласно пункту 4 статьи 170, части 3.1 статьи 175 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в МКД в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в МКД должны быть определены:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- владелец специального счета;
- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;

- лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

- порядок представления платежных документов и порядок определения размера расходов, связанных с представлением платежных документов, определение условий оплаты этих услуг.

- [5.47 Может ли ТСЖ являться владельцем специального счета по сбору средств на капитальный ремонт, если в доме создано ТСЖ, но непосредственное управление и обслуживание МКД осуществляет управляющая организация, с которой заключен договор на управление, обслуживание, содержание и текущий ремонт?](#)

В соответствии с частью 2.2 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом (МКД) товариществом собственников жилья такое товарищество может оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления МКД с управляющей организацией ТСЖ осуществляет контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям, установленным Правительством РФ.

Таким образом, заключение ТСЖ договора с управляющей организацией на выполнение указанных работ и услуг не означает смену способа управления МКД на управление управляющей организацией и не может послужить основанием, препятствующим такому товариществу выступать владельцем специального счета.

ТСЖ, осуществляющее управление одним многоквартирным домом, может открыть специальный счет, если собственниками принято такое решение.

Частью 2 статьи 175 ЖК РФ определено, что владельцем специального счета может быть ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, 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.

- 
- 
- 
- 
- 
- [5.48 Какая площадь помещения \(общая или жилая\) учитывается при подсчете голосов на общем собрании собственников помещений в МКД по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта?](#)

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (часть 3 статьи 48 ЖК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (часть 1 статьи 37 ЖК РФ).

При этом не важно, по какому вопросу голосуют собственники помещений в МКД на своем общем собрании.

- 5.49 Чем отличается специальный счет от счета регионального оператора?

Жилищный кодекс РФ предлагает собственникам помещений на выбор два способа формирования фонда капитального ремонта: на специальном счете или на счете регионального оператора.

В случае формирования фонда капремонта на спецсчете собственники помещений в многоквартирном доме сами занимаются организацией капремонта: определяют размер ежемесячного взноса (не должен быть менее установленного нормативным правовым актом субъекта РФ минимального взноса), перечень услуг и работ по капремонту, сроки его проведения, владельца специального счета (ТСЖ, жилищный кооператив, управляющая организация, регоператор) и кредитную организацию, в которой он будет открыт (статьи 175–177 ЖК РФ).

Важно отметить, что в случае, если собственниками помещений в МКД принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и/или работ по капремонту общего имущества в МКД и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капремонта (ч. 4.1. ст. 170 ЖК РФ). Собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на спецсчете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки обеспечивает региональный оператор, который привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта привлеченными им подрядными организациями (статья 182 ЖК РФ).

За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект РФ несет субсидиарную ответственность перед собственниками.

Средства, полученные от собственников, формирующих фонд капремонта на счете регионального оператора, в одних домах, регоператор может использовать на возвратной основе для финансирования капремонта в других домах. При этом законом субъекта РФ может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований (часть 4 статьи 179 ЖК РФ).

## 6 Организация и проведение капремонта

- 6.1 За чей счет осуществляется подготовка документов к капитальному ремонту, в частности, изготовление новых технических паспортов, проведение энергоаудита, если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора?

Согласно положению о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации (далее Положение), утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года № 1301 (в редакции, действующей до 19 мая 2009 года), технический паспорт строения должен был составляться при приемке жилых строений в эксплуатацию.

Технический учет жилищного фонда возлагался на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее именуются БТИ).

Технические паспорта, иные документы, составленные БТИ до введения в действие Положения, считаются действительными и хранятся в архивах БТИ.

С 19 мая 2009 года в целях государственного учета жилищного фонда БТИ осуществляют техническую инвентаризацию жилищного фонда в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Согласно Положению об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года № 921, в результате осуществления первичного государственного технического учета многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию после 1 марта 2008 года, организацией (органом) по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации выдаются кадастровые паспорта соответствующих объектов капитального строительства.

Кроме того, согласно ранее действовавшим Территориальным строительным нормам от 25 октября 2004 года ТСН 12-310-2000 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости на территории Московской области» заказчик (застройщик) был обязан при сдаче объекта в эксплуатацию представить комиссии в числе прочих документов технический паспорт БТИ.

Таким образом, в законодательстве до 1 января 2013 года было установлено обязательное требование о проведении технического учета объектов жилищного фонда, в ходе которого формировался технический паспорт и (или) кадастровый паспорт.

Согласно части 8 статьи 47 Федерального закона от 24 июля 2007 года

№ 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с 1 января 2013 года на всей территории России осуществляется государственный кадастровый учет зданий, и положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с указанной даты не применяются.

В отношении многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию с начала 2013 года, осуществляется подготовка технического плана (а не технического паспорта), поскольку согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 1 марта 2013 года № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» к документам, необходимым для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, относится технический план здания, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Технический план содержит в себе сведения, необходимые для постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет.

Сведения о здании, за исключением сведений о местоположении его на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ (в случае введения в эксплуатацию многоквартирного дома заказчиком является его застройщик),

разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации здания или изготовленного до 1 января 2013 года технического паспорта здания.

Кроме того, в законодательстве отсутствует требование об обязательности наличия для многоквартирного дома технического паспорта или кадастрового паспорта как такового для проведения капитального ремонта.

При этом Фонд обращает внимание на то, что если для проектирования капитального ремонта требуется проведение технического обследования жилых зданий, то согласно ВСН 57-88(р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий», утвержденным приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 6 июля 1988 года № 191, такое обследование выполняется за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт (реконструкцию) жилых зданий, и производится специализированными изыскательскими и проектно-изыскательскими организациями.

Такое техническое обследование многоквартирных домов допустимо финансировать за счет средств фонда капитального ремонта многоквартирных домов, поскольку эти работы могут включаться в состав работ по подготовке проектной документации на проведение капитального ремонта при соблюдении некоторых условий. Так, в соответствии с частью 2 статьи 166 ЖК РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может быть дополнен.

Если указанным актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту не расширен, то исходя из анализа статей 166 и 174 ЖК РФ на цели технического обследования многоквартирного дома могут быть затрачены лишь те средства фонда капитального ремонта, которые сформированы из части взносов на капитальный ремонт, превышающей установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации минимальный размер.

Аналогичный подход к проведению энергоаудита - если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту не дополнен данным видом работ, то на цели энергоаудита многоквартирного дома могут быть затрачены лишь те средства фонда капитального ремонта, которые сформированы из части взносов на капитальный ремонт, превышающей установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации минимальный размер.

Учитывая, что при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники уплачивают взносы в фонд капитального ремонта в размере минимального взноса, то в случае, если перечень услуг и(или) работ по капитальному ремонту не дополнен работами по проведению технического обследования и энергоаудита, использовать на проведение таких работ средства фонда капитального ремонта нельзя. Собственники могут принять решение о проведении данных работ, определив дополнительные источники их финансирования. Кроме того, такие работы могут быть проведены по решению и за счет иного лица (например, органа государственной власти, местного самоуправления), заинтересованного в наличии вышеуказанных документов.

- 
- [6.2 Если собственники не принимают решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества дома, как обеспечивается выполнение региональной программы капитального ремонта?](#)

Согласно части 6 статьи 189 ЖК РФ в случае, если в 3-х месячный срок с момента получения предложений от регионального оператора о сроке, перечне работ по капитальному ремонту, их стоимости и источников финансирования, собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта, решение о проведении капитального ремонта принимает орган местного самоуправления.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с



порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение 1 месяца с момента получения такого решения органом местного самоуправления.

В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение 1 месяца, региональный оператор, любой собственник помещения в МКД, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

- 
- [6.3 Каким документом устанавливаются полномочия лица, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капремонту, в том числе подписывать соответствующие акты \(решением собрания, доверенностями от всех или большинства собственников или иным\)?](#)

Из содержания части 5 статьи 189 ЖК РФ следует, что лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

- 
- [6.4 В каком объеме региональный оператор обязан производить капремонт помещений общего пользования в общежитиях, в которых имеются приватизированные помещения, а также в домах с коммунальными квартирами?](#)

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Если в доме имеются помещения, соответствующие вышеприведенной норме Жилищного кодекса (при этом необходимо учесть сведения, содержащиеся в свидетельстве о регистрации прав собственности, выписке из Единого государственного реестра прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним), то такой дом следует считать многоквартирным.

При наличии двух и более собственников помещений (квартир) в таком доме возникает общее имущество этих собственников.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса к общему имуществу в многоквартирном доме (МКД) среди прочего относится механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Согласно части 1 статьи 41 Жилищного кодекса собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения, обслуживающие более одной комнаты в данной квартире (к таким помещениям относятся, в частности, кухни, ванные комнаты, санузлы, внутриквартирные коридоры, входные тамбуры, кладовые и иные подобные им помещения), которые являются общим имуществом в коммунальной квартире, но не общим имуществом в многоквартирном доме (далее общее имущество в коммунальной квартире).

Частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ установлен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, который включает, в том числе, ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения (далее внутридомовые инженерные системы).

В соответствии с частью 2 статьи 166 Жилищного кодекса РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может быть дополнен другими видами услуг и (или) работ.

К таким работам, например, могут быть отнесены работы по ремонту санитарно-технического, электрического и механического оборудования, не относящегося к внутридомовым инженерным системам, но относящегося к общему имуществу многоквартирного дома.

Таким образом, в многоквартирных домах, содержащих в числе прочих и коммунальные квартиры, а также в многоквартирных домах, являющихся объектами гостиничного типа, региональный оператор обязан провести капитальный ремонт внутридомовых инженерных систем, а также в случае, если это определено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, ремонт санитарно-технического, электрического и механического оборудования, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, и не обязан проводить капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в коммунальной квартире.

- 
- [6.5 Как определяются виды работ по капитальному ремонту, финансируемые за счет взносов собственников?](#)

Статьей 166 ЖК РФ определен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, формируется исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъекта РФ, и включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и работ.

В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников может использоваться на финансирование любых иных услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

-

- [6.6 Каким образом планируется проведение технической инвентаризации МКД в регионах, за чей счет этот процесс будет проходить, если законодательством это не установлено?](#)

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

В частности, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 167 ЖК РФ субъектом РФ устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов.

- 
- [6.7 Вправе ли региональный оператор выступать техническим заказчиком и осуществлять строительный контроль по тем видам работ, которые не оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, не имея выданного саморегулируемой организацией свидетельства? Обязан ли региональный оператор иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при осуществлении контроля за выполнением работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства?](#)

В соответствии с частью 2 статьи 53 Градостроительного кодекса строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса одной из функций регоператора является функция технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капремонта на счете, счетах регоператора.

Частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса предусмотрено, что виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

В соответствии с приказом Минрегиона России от 30 декабря 2009 года № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства» для осуществления строительного контроля требуется наличие свидетельства о допуске на виды работ, которые влияют на безопасность объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 3 статьи 182 Жилищного кодекса для выполнения работ, требующих наличия выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, региональный оператор обязан привлечь к выполнению таких работ индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, имеющих соответствующее свидетельство о допуске к таким работам.

Если при проведении строительного контроля в соответствии с приказом № 624 такое свидетельство не требуется, то технический заказчик (регоператор) вправе самостоятельно осуществлять строительный контроль.

- 
- [6.8 Является ли экономия за счет упрощенной системы налогообложения доходом подрядчика – победителя торгов по отбору подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту, если конкурсная документация содержит смету с учетом НДС?](#)

Гражданский кодекс Российской Федерации не содержит положений, устанавливающих обязанность по изменению (снижению) цены договора с подрядчиком, в зависимости от особенностей применения системы налогообложения у победителя конкурса.

Договор заключается по цене, предложенной участником конкурса, с которым заключается договор, вне зависимости от применения системы налогообложения у данного участника.

Таким образом, применение подрядной организацией упрощенной системы налогообложения не является основанием для снижения в договоре стоимости работ, предложенной победителем конкурса, а сумма налога на добавленную стоимость является прибылью победителя конкурса, не являющегося плательщиком такого налога.

- 
- [6.9 Необходимо ли проведение экспертизы проектной документации на переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую при выполнении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома?](#)

В соответствии с частью 3 статьи 49 Градостроительного кодекса экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства.

Вместе с тем считаем необходимым отметить, что согласно письму Минрегиона России от 25 июня 2009 года № 19669-ИП/08 «О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства» вне зависимости от терминов и определений, применяемых лицом, осуществляющим строительство, в случае проведения работ по строительству, реконструкции, а также капитальному ремонту, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, проектная документация подлежит государственной экспертизе.

Данная позиция изложена и в статье 10.4 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», в соответствии с которой в целях реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансируемых за счет средств Фонда, Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» могут устанавливаться особенности отнесения видов работ к работам по капитальному ремонту многоквартирных домов. При этом если при выполнении работ, относящихся в соответствии с указанным Федеральным законом к работам по капитальному ремонту многоквартирных домов, предусматривается изменение параметров многоквартирных домов, их частей (высоты, площади, объема), а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций многоквартирных домов, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов, проектная документация, подготовленная для проведения таких работ, подлежит государственной экспертизе в порядке, установленном Градостроительным кодексом.

С учетом изложенного, а также в целях повышения качества и безопасности проводимых работ считаем необходимым проведение государственной экспертизы проектной документации в отношении работ по капитальному ремонту, которые затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности многоквартирного дома.

- 
- [6.10 Как выплачивается аванс подрядной организации в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?](#)

Пунктом 3 части 4 статьи 177 ЖК РФ установлено, что владелец специального счета может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов от стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту по договору.

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме сами принимают решение об организации капитального ремонта в соответствии со сроками, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта. Техническим заказчиком в этом случае выступают сами собственники или уполномоченное собственниками лицо, которое привлекает подрядные организации и заключает с ними договоры. Пунктом 2 части 5 статьи 189 ЖК РФ предусмотрено утверждение сметы расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома общим собранием собственников помещений в МКД.

Собственникам необходимо учитывать при выборе подрядной организации, что капитальный ремонт не заканчивается после выполнения одного вида работ, а осуществляется систематически для поддержания эксплуатационных характеристик дома. Уплачиваемые собственниками взносы формируют фонд капитального ремонта, назначение которого - обеспечить финансирование необходимых видов работ в рамках капитального ремонта МКД в течение всего срока эксплуатации дома.

- 

- [6.11 Возможно ли проведение капитального ремонта общего имущества в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли соответствующее решение?](#)

В соответствии с частью 1 статьи 189 Жилищного кодекса (ЖК РФ) проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (МКД) осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

Не менее чем за 6 месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Собственники помещений в МКД согласно части 5 статьи 189 ЖК РФ не позднее чем через 3 месяца с момента получения указанных предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны определить или утвердить:

- 1) перечень услуг и/или работ по капитальному ремонту;
- 2) смету расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуги и/или выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Вместе с тем, в случае, если в указанный 3-х месячный срок собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

Если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

- 

- [6.12 Как определиться с выбором способа формирования фонда капитального ремонта?](#)

В соответствии с ч. 3 ст. 189 ЖК РФ не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение



которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (МКД) в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о:

- сроке начала капитального ремонта;
- необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости;
- порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

В свою очередь, согласно ч. 4 ст. 189 ЖК РФ собственники помещений в МКД не позднее чем через три месяца с момента получения указанных выше предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть такие предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с ч. 5 ст. 189 ЖК РФ.

Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора и в установленный срок собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора (часть 6 статьи 189 ЖК РФ).

В случае, если фонд капитального ремонта формируется на спецсчете и в срок, установленный региональной программой капитального ремонта не проведен капитальный ремонт МКД, при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капремонта общего имущества в МКД требуется оказание какого-либо вида услуг и/или выполнение работ, предусмотренных для этого МКД региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

- 
- [6.13 Если собственники МКД формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, как они могут провести капитальный ремонт \(например, лифт\), если достаточные средства не накоплены, в региональной программе данный вид работ стоит на поздних сроках и перечисляют минимальный взнос, установленный регионом?](#)

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, независимо от того, кто является владельцем специального счета собственники самостоятельно обеспечивают проведение капитального ремонта.

В соответствии с частью 1 статьи 191 ЖК РФ финансирование работ по капитальному ремонту может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с ЖК РФ, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами.

В случае, если средств фонда капитального ремонта и средств государственной, муниципальной поддержки недостаточно для проведения работ по капитальному ремонту, собственники могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем установленный минимальный размер.

Собственниками также может быть рассмотрен вопрос привлечения кредита или займа. Согласно части 2 статьи 44 ЖК РФ рассмотрение указанного вопроса отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Необходимо отметить, что частью 7 статьи 189 ЖК РФ установлено, что в случае, если капитальный ремонт в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют



фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

- 
- [6.14 Кто осуществляет организацию и проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?](#)

Собственники помещений в многоквартирном доме, накапливающие средства на капитальный ремонт на специальных счетах, самостоятельно решают все вопросы, связанные с проведением капитального ремонта, в том числе какую подрядную организацию и в каком порядке привлечь, как контролировать качество проводимого ремонта, как осуществлять приемку работ и другие вопросы.

Для собственников помещений, уплачивающих взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора, всю работу по организации и проведению капитального ремонта осуществляет региональный оператор (часть 1 статьи 182 ЖК РФ).

Следует учитывать, что по обязательствам регионального оператора перед собственниками помещений, которые уплачивают ему взносы, дополнительную ответственность несет непосредственно субъект Российской Федерации.

- 
- [6.15 Кто принимает решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?](#)

В соответствии с частью 2 статьи 189 ЖК РФ решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается на общем собрании собственников помещений в таком доме по предложению товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации, регионального оператора или по инициативе самих собственников.

В случае, если решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД не принято в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, такое решение принимается органом местного самоуправления (части 6 и 7 статьи 189 ЖК РФ).

- 
- [6.16 Как организовать проведение капитальный ремонт при наличии судебного решения об обязанности управляющей компании провести такой капитальный ремонт?](#)

При наличии вступившего в законную силу судебного решения об обязанности какого-либо лица провести капитальный ремонт дома собственники помещений в данном доме вправе действовать в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 2 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Вместе с тем, в соответствии с частями 1, 2 и 3 статьи 189 Жилищного кодекса собственники в любое время на общем собрании вправе принять решение о проведении капитального ремонта. При этом после проведения капитального ремонта собственники вправе обратиться в суд о взыскании с лица, которое было обязано провести капитальный ремонт, суммы убытков, то есть стоимости оплаченных собственниками работ (услуг) по капитальному ремонту.

Следует отметить, что в соответствии с частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

Одновременно собственники имеют право зачесть сумму, потраченную на капитальный ремонт, в счет предстоящих взносов на капитальный ремонт в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации в соответствии с частью 5 статьи 181 Жилищного кодекса РФ, при условии,

что фонд капитального ремонта многоквартирного дома формируется на счете регионального оператора.

Кроме того, частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ предусмотрено право собственников помещений в МКД установить дополнительные взносы на капитальный ремонт. В случае принятия собственниками помещений в МКД, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в МКД, в определенные принятым решением сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений в этом доме решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в МКД.

- [6.17 К чьим полномочиям относится проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов и каким документом это регламентируется?](#)

Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов в регионе определяется субъектом Российской Федерации и устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации на основании статьи 167 ЖК РФ.

- [6.18 Должны ли собственники помещений в многоквартирном доме проводить конкурс для привлечения подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту в рамках реализации региональной программы в случае формирования фонда на специальном счете?](#)

Положениями ЖК РФ не установлены требования для собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, по конкурсному отбору подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту МКД.

При этом в случае, если для выполнения работ по капитальному ремонту МКД предоставляются средства государственной поддержки, то субъектом РФ может устанавливаться порядок привлечения товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций (например, часть 8 статьи 20 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства").

- [6.19 Входят ли в перечень работ по капитальному ремонту работы по благоустройству придомовой территории \(например: укладка асфальта на земельном участке, на котором расположен дом\)?](#)

Согласно части 1 статьи 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта РФ такой перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

В случае принятия собственниками решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный взнос, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 166 ЖК РФ).

6.20 Если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение об открытии спецсчета и о размере взноса на капремонт, большем чем минимальный, то на какие виды дополнительных работ по капитальному ремонту можно израсходовать средства? Возможно ли выполнить работы по благоустройству дворовой территории? (земельный участок является общим имуществом многоквартирного дома).

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 166 ЖК РФ).

Таким образом, указанные выше денежные средства могут быть использованы на благоустройство придомовой территории, включенной в состав общего имущества собственников помещений в МКД в установленном порядке.

## 2 Региональная программа капремонта

- [2.1 Возможно ли включение домов блокированной застройки в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов?](#)

В соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Если в доме имеются помещения, соответствующие вышеприведенной норме Жилищного кодекса (при этом необходимо учесть сведения, содержащиеся в свидетельстве о регистрации прав собственности, выписка из Единого государственного реестра прав собственности на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)), то такой дом следует считать многоквартирным.

- [2.2 Как регоператор реализует региональную программу капитального ремонта при недостаточности средств на капремонт, кто должен покрыть недостающую сумму?](#)

Порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе порядок осуществляемого им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, устанавливается законом субъекта Российской Федерации (часть 2 статьи 180 ЖК РФ).

Согласно части 1 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, 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.

В соответствии с частью 4 статьи 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

Также в целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах региональный оператор может привлечь кредиты и займы.

- [2.3 Каков порядок зачета стоимости ранее проведенных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома в г. Тамбове?](#)

В соответствии с частью 4 статьи 181 ЖК РФ порядок зачёта устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Таким образом, порядок зачета стоимости ранее проведенных отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома определен статьей 29 Закона Тамбовской области от 23.07.2013 № 309-З "Об организации проведения капитального ремонта

общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тамбовской области".

В указанной статье определено, что зачет средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации в порядке, установленном органом исполнительной власти Тамбовской области, осуществляющим реализацию единой государственной политики в сфере энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Тамбовской области.

Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ является акт приемки, согласованный с собственниками помещений в многоквартирном доме, и документы, подтверждающие оплату подрядной организации. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме в течение десяти дней с даты принятия соответствующего решения.

- [2.4 Будет ли считаться официально опубликованной информацией публикация утвержденной региональной программы капитального ремонта на официальном сайте региональной власти, а не в печатном СМИ?](#)

Согласно части 3 статьи 169 Жилищного кодекса РФ, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении четырех календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Статья 12 Федерального закона от 09.02.2009 № 8-ФЗ «Об обеспечении доступа к информации о деятельности государственных органов и органов местного самоуправления» устанавливает, что официальное опубликование законов и иных нормативных правовых актов, муниципальных правовых актов осуществляется в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами порядком их официального опубликования.

Законодательством субъекта РФ может быть определено, что официальное опубликование законов и иных нормативных актов субъекта РФ осуществляется на официальном сайте органа государственной власти субъекта.

Официальным сайтом государственного органа является сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», содержащий информацию о деятельности государственного органа, электронный адрес которого включает доменное имя, права на которое принадлежат государственному органу.

Аналогичные условия должны быть соблюдены для публикации в сети «Интернет» информации о деятельности органов местного самоуправления.

- 
- [2.5 Возможно ли исключить из программы дома, собственники помещений в которых на общем собрании приняли решение об исключении их дома из региональной программы капремонта?](#)  
Собственники помещений в МКД не правомочны принимать решение об исключении МКД из региональной программы капитального ремонта.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (часть 1 статьи 168 ЖК РФ). В региональную программу включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации за

исключением домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

Взносы на капитальный ремонт в соответствии с частью 2 статьи 154 ЖК РФ включены в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которые необходимо уплачивать полностью и ежемесячно.

Однако законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении МКД, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта общее собрание помещений в МКД вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов (часть 8 статьи 170 ЖК РФ). Когда за счет средств фонда будут оплачены работы по капитальному ремонту, и его размер станет меньше установленного, оплату взносов будет необходимо возобновить, пока размер фонда не достигнет минимального значения.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, если до наступления установленного региональной программой срока были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ не требуется, стоимость этих работ, засчитывается в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт (часть 5 статьи 181 ЖК РФ). Размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитывается в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в МКД, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

В случае отказа собственниками оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД органы самоуправления и (или) уполномоченный орган власти в праве потребовать уплаты взносов в судебном порядке.

Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, то претензионную работу ведет региональный оператор. Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, то претензионную работу ведет лицо, определенное собственниками помещений в МКД.

При этом, согласно части 7 статьи 189 ЖК РФ в случае, если капитальный ремонт дома, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Важно отметить, что согласно части 4 статьи 168 ЖК РФ внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в МКД на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, за исключением случая, если:

- 1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;
- 2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;
- 3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 ЖК РФ. Срок проведения капитального ремонта в этом



случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

- 
- 

- [2.6 Что такое актуализация региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов?](#)

В соответствии с частью 7 статьи 168 ЖК РФ, краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта утверждаются в целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, и, что важно, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта. Краткосрочным планом учитываются решения, принятые собственниками по вышеуказанным вопросам. Краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта утверждаются в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом согласно части 7.1 статьи 168 ЖК РФ органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Региональные программы капитального ремонта актуализируются в целях приведения долгосрочных планов в соответствие с действительностью, в том числе региональные программы капитального ремонта актуализируются при составлении краткосрочных планов.

Согласно части 6 статьи 168 ЖК РФ порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта, требования к таким программам, порядок предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки таких программ, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с ЖК РФ.

- 

- [2.7 Каким образом соотносятся Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ и региональная программа капитального ремонта?](#)

Федеральным законом от 28.12.2013 № 417-ФЗ внесены изменения в части системы финансирования и порядка проведения капитального ремонта общего имущества в МКД не только в Жилищный кодекс РФ, но и другие законодательные акты.

Так, Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" дополнен статьей 20.1 «Особенности расходования средств Фонда, предоставленных после 1 января 2014 года на проведение капитального ремонта многоквартирных домов».

Таким образом, процедура финансирования проведения капитального ремонта с использованием средств Фонда полностью интегрирована в систему финансирования капитального ремонта, предусмотренную положениями Жилищного кодекса РФ.

Получателями средств Фонда, направляемых после 1 января 2014 года на проведение капитального ремонта МКД, являются субъекты Российской Федерации.

Средства бюджета субъекта Российской Федерации, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете субъекта Российской Федерации на доленое финансирование проведения капитального ремонта МКД, распределяются субъектом Российской Федерации между муниципальными образованияами, претендующими в соответствии с заявкой субъекта Российской Федерации на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда.

Поддержка Фонда может быть оказана независимо от способа формирования фонда капитального ремонта, выбранного собственниками помещений в МКД.

Средства бюджета субъекта Российской Федерации, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете субъекта Российской Федерации на доленое финансирование проведения капитального ремонта МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, перечисляются

субъектом Российской Федерации на отдельный банковский счет регионального оператора либо счет, открытый региональным оператором в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации.

В свою очередь, средства бюджета субъекта Российской Федерации, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете субъекта Российской Федерации на доленое финансирование проведения капитального ремонта МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, перечисляются субъектом Российской Федерации в бюджеты указанных муниципальных образований. Важно отметить, что муниципальные образования не являются конечными получателями средств Фонда, и финансовая поддержка собственников помещений в МКД в целях проведения капитального ремонта доходит непосредственно до лица, которому поручено проведение капитального ремонта (ТСЖ, ЖСК, управляющая организация, региональный оператор).

- [2.8 Органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации программы или краткосрочные программы утверждаются только ОМС?](#)

Такая обязанность прямо предусмотрена частью 7 статьи 168 ЖК РФ, в соответствии с которой в целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

При этом согласно части 7.1 статьи 168 ЖК РФ органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

- [2.9 Каковы критерии отбора первоочередности включения многоквартирных домов в региональные программы капитального ремонта?](#)

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям.

В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

- [2.10 Кто утверждает региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и для чего они нужны?](#)

Региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждают высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.(часть 1 статьи 168 ЖК РФ).

- [2.11 Подлежат ли включению в региональную программу капитального ремонта многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику?](#)

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ внесены изменения в пункт 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ, согласно которым многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, включаются в региональную программу капитального ремонта.

- [2.12 Должны ли многоквартирные дома, в которых в течение срока реализации региональной программы будет проведен капитальный ремонт, повторно включаться в региональную программу?](#)

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в МКД определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта МКД. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственниками помещений в таких домах, региональным оператором (часть 1 статьи 168 ЖК РФ).

В части 2 статьи 168 ЖК РФ указано, что региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя перечень всех МКД, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением МКД, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Таким образом, многоквартирный дом, однажды включенный в региональную программу капитального ремонта, «остается» в региональной программе до тех пор, пока не будет отремонтирован полностью. При этом в разные сроки могут проводиться различные виды капитального ремонта в отношении конструктивных элементов и/или инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД (с учетом межремонтных сроков эксплуатации).

- 
- [2.13 Каким образом должна проводиться оценка технического состояния многоквартирных домов для определения очередности их включения в региональную программу?](#)

В соответствии со статьей 12 ЖК РФ (пункт 10.1) к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации отнесено методическое обеспечение установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Методические рекомендации установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме утверждены приказом Минстроя России от 04.08.2014 № 427/пр.

Закон не устанавливает какой-либо жесткой процедуры оценки. Полагаем, что такая оценка может осуществляться как путём обследования дома, так и на основании имеющихся документов о дате ввода дома в эксплуатацию, о проводившихся ранее капитальных ремонтах элементов конструкций и инженерных систем.

В соответствии с частью 3 статьи 168 ЖК РФ очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям.

Порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, устанавливается органом государственной власти субъекта Российской Федерации (пункт 2 части 1 статьи 176 ЖК РФ).

- [2.14 Какой объем многоквартирных домов должен быть включен на первый год реализации региональной программы капитального ремонта, принимая во внимание отсутствие еще достаточного количества средств за счет обязательных взносов на капитальный ремонт?](#)

При формировании программы капитального ремонта следует исходить не только из потребности в проведении ремонта, но и из финансовых возможностей. В первый год реализации региональной программы следует включить столько многоквартирных домов, в которых будет возможно провести капитальный ремонт.

- 2.15 Может ли орган местного самоуправления быть получателем денежных средств, необходимых для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, включённых в программу капитального ремонта?

Согласно пункту 3 статьи 170 ЖК РФ 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 МКД в отношении регионального оператора.

Владельцем специального счета, на котором аккумулируются взносы собственников помещений в МКД на капитальный ремонт, в силу частей 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ могут быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах;
- осуществляющий управление МКД жилищный кооператив;
- управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления;
- региональный оператор.

Таким образом, законодательством не предусмотрено перечисление собственниками помещений в МКД взносов на капитальный ремонт на счет, открытый на имя органа местного самоуправления.

Вместе с тем, в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ предусмотрено предоставление Фондом целевых средств бюджетам субъектов Российской Федерации или в установленном указанным Федеральным законом случае местным бюджетам на безвозвратной и безвозмездной основе на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Средства бюджета субъекта Российской Федерации, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете субъекта Российской Федерации на доленое финансирование проведения капитального ремонта МКД, распределяются субъектом Российской Федерации между муниципальными образованияами, претендующими в соответствии с заявкой субъекта Российской Федерации на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда и выполнившими предусмотренные статьей 14 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда (часть 4 статьи 20.1 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ).

Важно отметить, что орган местного самоуправления не является конечным получателем указанных выше средств.

В течение четырнадцати дней со дня получения средств бюджета субъекта Российской Федерации, полученных за счет средств Фонда, и средств, предусмотренных в бюджете субъекта Российской Федерации на доленое финансирование проведения капитального ремонта МКД, орган местного самоуправления принимает решение о распределении полученных средств и предусмотренных в местном бюджете средств на доленое финансирование проведения капитального ремонта МКД между многоквартирными домами, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах и которые включены в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта МКД (часть 5 статьи 20.1 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ).

Перечисление указанных выше средств осуществляется на отдельные банковские счета, открытые ТСЖ, ЖСК, УО, региональным оператором (которым поручено проведение капитального ремонта в МКД) специально для этих целей, после предоставления в орган местного

самоуправления документов, перечисленных в части 7 статьи 20.1 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ.

- 
- 
- 

- 2.16 Предусмотрена ли законодательством государственная поддержка для проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в МКД?

В соответствии со статьей 191 ЖК РФ Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, указанным в пункте 1 части 2 статьи 168 настоящего Кодекса, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

- 2.17 С 1 января 2014 года применяются новые правила проведения капитального ремонта МКД. Когда планируется внесение изменений в «Методические рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ»?

Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» не применяются при подготовке заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда в рамках финансирования региональных программ капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и краткосрочных планов их реализации».

## 4 Региональный оператор

- [4.1 Возможно ли иметь представителя регионального оператора в муниципалитетах?](#)

Возможно, в рамках трудового законодательства Российской Федерации. При этом сотрудник будет числиться в штате регионального оператора, но иметь фактическое рабочее место в муниципалитете. Однако региональный оператор не может создавать свои филиалы или представительства (часть 4 статьи 178 ЖК РФ).

- 
- [4.2 В случае аккумулирования взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора последний обязан открыть специальный банковский счет, предусмотренный Федеральным законом №103-ФЗ, для получения денежных средств, принятых платежным агентом в качестве уплаты взносов в адрес регионального оператора. Означает ли это, что региональный оператор должен открыть специальный банковский счет поставщика для получения денежных средств \(взносов на капитальный ремонт\), собранных платежным агентом? Если нет, то какой счет должен открыть региональный оператор в соответствии с законом 103-ФЗ?](#)

В случае аккумулирования взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора последний получает денежные средства плательщиков в рамках выполнения им функций, установленных законодательством Российской Федерации (обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме). При этом взносы поступают в пользу регионального оператора, средства взносов являются имуществом регионального оператора (часть 1 статьи 179 ЖК РФ).

Таким образом, региональный оператор в данном случае выступает поставщиком услуг по капитальному ремонту и, следовательно, обязан открыть специальный банковский счет поставщика, предусмотренный Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ, для получения денежных средств, принятых платежным агентом в качестве уплаты взносов в адрес регионального оператора.

Согласно части 19 статьи 4 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ по специальному банковскому счету поставщика могут осуществляться операции:

- 1) зачисление денежных средств, списанных со специального банковского счета платежного агента;
- 2) списание денежных средств на банковские счета

- 
- [4.3 Каков порядок досрочного проведения капитального ремонта при формировании фонда капремонта на счете регоператора? Обязан ли региональный оператор выполнять функции технического заказчика на основании закона, или требуется в данном случае дополнительное соглашение?](#)

Согласно части 1 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, могут принять решение о проведении отдельных работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, за счет дополнительных взносов (часть 1.1 статьи 158 ЖК РФ). Необходимо учитывать, что данным решением общего собрания собственников помещений в МКД определяется не только сумма дополнительных взносов, но и порядок их уплаты и порядок использования этих средств. Так как дополнительные средства собираются собственниками не на счете регионального оператора, за региональным оператором не закреплена обязанность по обеспечению проведения таких работ по капитальному ремонту.

Необходимо отметить, что Жилищным кодексом предусмотрена возможность зачета стоимости ранее выполненных работ в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.



Таким образом, в случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (часть 5 статьи 181 ЖК РФ).

- 
- [4.4 Из каких средств может быть профинансировано содержание регионального оператора, если взносы на капитальный ремонт МКД не могут быть израсходованы на содержание регионального оператора?](#)

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, должны быть направлены только на финансирование работ (услуг) по капитальному ремонту, определенные законом субъекта Российской Федерации. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (часть 3 статьи 179 ЖК РФ).

В соответствии со статьей 178 ЖК РФ региональный оператор создается субъектом Российской Федерации, и им может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта Российской Федерации.

Имущество регионального оператора согласно части 1 статьи 179 ЖК РФ формируется за счет:

- 1) взносов учредителя;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) других не запрещенных законом источников.

Финансирование деятельности регионального оператора определяется законом субъекта Российской Федерации на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации.

- 
- [4.5 Может ли региональный оператор отказать в открытии специального счета из-за несвоевременного поступления протоколов собственников о выборе регоператора владельцем спецсчета?](#)

Частью 5 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) установлено, что в целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме (далее собственники) должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

Пунктом 2 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса установлено, что региональный оператор не вправе отказать собственникам в открытии на свое имя специального счета, если собственники на своем общем собрании выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Следует отметить, что субъект Российской Федерации вправе принимать нормативные правовые акты, устанавливающие порядок взаимодействия собственников и регионального оператора при выполнении ими требований Жилищного кодекса к выбору способа формирования фонда капитального ремонта, в том числе, процедуры и сроки обмена документами.

При наличии спорных вопросов, возникающих при взаимодействии собственников с региональным оператором, собственники могут обратиться в орган государственного жилищного надзора.

-

- [4.6 Обязательно ли заключение договора с региональным оператором в случае формирования фонда капремонта на его счете? Возникает ли обязанность по уплате взносов на капремонт в отсутствие такого договора?](#)

Права и обязанности собственников и регионального оператора согласно последним изменениям в ЖК РФ, следуют из закона, а не из договора. Так, статьей 181 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, за которых в установленных ЖК РФ случаях такое решение принято органом местного самоуправления, начиная с даты, определяемой в соответствии с частью 3 статьи 169 и частью 5.1 статьи 170 ЖК РФ, имеют права и исполняют следующие обязанности:

- 1) ежемесячно вносят в установленные сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- 2) принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены ЖК РФ, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;
- 3) участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;
- 4) запрашивают и получают предусмотренные ЖК РФ сведения (информацию) от заинтересованных лиц;
- 5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Частью 3 статьи 169 ЖК РФ установлено, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капремонта, в которую включен этот многоквартирный дом. Для собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу при ее актуализации обязанность по уплате взносов на капремонт согласно части 5.1 статьи 170 ЖК РФ возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

- 
- [4.7 Каким образом региональный оператор будет выбирать банк для открытия специального счета? Необходимо ли проведение конкурса и каковы критерии выбора банка?](#)

Согласно ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, определяется решением общего собрания собственников (пункт 5 часть 4 статья 170 ЖК РФ). Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статья 176 ЖК РФ).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ. Если собственники не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (пункт 5 часть 4 статья 170 ЖК РФ). В этом случае региональный оператор отбирает кредитную организацию по

результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации (часть 3 статья 180 ЖК РФ).

- 
- [4.8 Может ли региональный оператор выступать в качестве уполномоченного органа, осуществляющего проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов, и если можно - то каким актом это оформляется?](#)

Согласно пунктам 2 и 3 части 1 статьи 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта РФ принимают нормативные правовые акты, в соответствии с которыми устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, а также создается региональный оператор и устанавливается порядок его деятельности.

Таким образом, вопрос возложения органами государственной власти функций по проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов на региональных операторов относится к компетенции субъектов РФ.

- 
- [4.9 Может ли региональный оператор создавать филиалы в муниципальных образованиях в том регионе, на территории которого осуществляет свою деятельность?](#)

Согласно части 4 статьи 178 Жилищного Кодекса РФ регоператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением случаев, предусмотренных частью 4.2 статьи 178, согласно которой региональные операторы в целях представления и защиты своих общих интересов, координации своей деятельности, объединения усилий для повышения эффективности своей деятельности и иных связанных с деятельностью в качестве региональных операторов целях, не противоречащих федеральным законам и имеющих некоммерческий характер, вправе создавать ассоциации и союзы региональных операторов, являться членами таких ассоциаций, союзов. Региональный оператор вправе быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено необходимостью осуществления региональным оператором отдельных видов деятельности в целях выполнения им возложенных на него функций.

- 
- [4.10 Обязан ли региональный оператор проводить конкурс для выбора кредитной организации \(банка\), в которой будет открыт специальный счет для накопления средств собственников, выбравших регионального оператора владельцем специального счета?](#)

Кредитная организация, в которой открывается специальный счет для формирования фонда капитального ремонта, (в том числе в случае, если владельцем такого счета выбран региональный оператор), выбирается собственниками помещений в многоквартирном доме (пункт 5 части 4 статьи 170 ЖК РФ).

Если такое решение не принято собственниками помещений в МКД на общем собрании или выбранная ими российская кредитная организация не соответствует требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ в части величины собственных средств не менее двадцати миллиардов рублей, то, согласно пункту 5 части 4 статьи 170 ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

В этом случае региональный оператор должен провести конкурс по выбору кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 3 статьи 180 ЖК РФ региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, величина собственных средств которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей, и которые отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации.

- 
- [4.11 Региональным оператором в газете опубликован проект договора на формирование фонда капремонта общего имущества МКД. Является ли в таком случае проект договора публичной офертой?](#)

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения.

Так, согласно действующей редакции части 1 статьи 181 ЖК РФ заключение договора между региональным оператором и собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД), принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственниками помещений в МКД, не принявшими решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 ЖК РФ, не предусмотрено.

- 
- [4.12 Каково распределение полномочий между попечительским советом и правлением регионального оператора?](#)

Учредительные документы регионального оператора, порядок его деятельности в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 167 ЖК РФ, а также иными положениями ЖК РФ, регламентирующими деятельность регионального оператора и устанавливающими полномочия субъектов Российской Федерации в этой части, определяется субъектом Российской Федерации.

При этом, согласно пункту 5.5 Методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, утвержденных приказом Минстроя от 10.02.2014 № 43/пр, к компетенции попечительского совета рекомендуется отнести:

- рассмотрение информации по вопросам осуществления деятельности регионального оператора, исполнения решений, принятых органами управления регионального оператора, а также выработку рекомендаций для органов управления регионального оператора по итогам рассмотрения вопросов на заседаниях попечительского совета;
- рассмотрение результатов мониторинга исполнения региональной программы капитального ремонта, реализуемой региональным оператором;
- принятие решений об одобрении или об отказе в одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;
- утверждение аудиторской организации, отобранной на конкурсной основе, для проведения ежегодного обязательного аудита ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора, а также рассмотрение и принятие решений по результатам ревизий и иных проверок деятельности регионального оператора;
- рассмотрение не реже одного раза в полгода информации правления о результатах деятельности регионального оператора и выработку своих рекомендаций по итогам рассмотрения такой информации;
- осуществление иных надзорных полномочий, предусмотренных уставом регионального оператора.

Правление в соответствии с пунктом 5.6 указанных Методических рекомендаций действует на основании устава регионального оператора, а также утверждаемого попечительским советом внутреннего документа регионального оператора (положения, регламента или иного документа), в котором устанавливаются сроки и порядок созыва и проведения его заседаний.

- 
- [4.13 Каковы основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора?](#)

В соответствии со статьей 185 ЖК РФ требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются ЖК РФ и законом субъекта Российской Федерации.

Согласно ЖК РФ объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений

взносов на капитальный ремонт в текущем году. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта Российской Федерации с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.

- 
- [4.14 Если собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выбран региональный оператор, может ли последний использовать на возвратной основе средства полученные от собственников помещений в одних многоквартирных домах для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах?](#)

Нет, не может. В части 4 статьи 179 ЖК РФ указано, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

Использование для указанных целей средств со специальных счетов, владельцем которых является региональный оператор, законодательством не предусмотрено.

- 
- 
- 
- 
- 
- [4.15 Может ли стороной договора об организации и проведении капитального ремонта, заключаемого в соответствии со статьей 181 Жилищного кодекса, вместо собственников выступить управляющая организация в случае, если с ней собственниками помещений в МКД заключен договор на управление МКД?](#)

В соответствии с изменениями, внесенными в ЖК РФ Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ, с 30 июня 2015 года заключение договоров между собственниками помещений в МКД и региональным оператором по вопросам начисления и уплаты взносов на капитальный ремонт МКД при формировании фонда капитального ремонта в МКД на счете(счетах) регионального оператора жилищным законодательством не предусмотрено.