

Капитальный ремонт  
в многоквартирных домах:  
вопросы и ответы  
(извлечение из сборника)



2014

Капитальный ремонт в многоквартирных домах: вопросы и ответы. Комментарии и разъяснения экспертов государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. — М.: ЗАО «Библиотечка РГ», 2014. — 80 с.

- © Текст сборника — Государственная корпорация — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, 2014 г.
- © Оформление — ЗАО «Библиотечка РГ», 2014 г.

## Раздел 1

### Вступление

#### Капитальный ремонт по-новому

С 2005 года Жилищным кодексом РФ бремя несения затрат на капитальный ремонт общего имущества возложено на собственников. Однако отсутствие порядка исполнения собственником этой обязанности делало статью закона декларацией.

Капитальный ремонт общего имущества финансировался преимущественно государством, в рамках отдельных программ, в том числе с минимальным софинансированием со стороны собственников или по добровольному решению собственников помещений. Темпы такого капитального ремонта, с учетом накопившегося недоремонта жилищного фонда<sup>1</sup>, не позволяли восстановить эксплуатационные характеристики жилых домов.

Деятельность Фонда ЖКХ улучшила ситуацию, но не решила проблему недоремонта. По состоянию на 1 января 2014 г. за весь период деятельности Фонда проведен (полностью завершен) капитальный ремонт 141 414 многоквартирных домов, где проживают около 18 285,13 тысячи человек. По заявкам 2013 года отремонтировано 6056 многоквартирных домов, ведутся работы по капитальному ремонту в 333 домах.

Эти достижения значительные, но недостаточные. При сохранении существующих объемов капитального ремонта в ближайшие 10 лет порядка 300–400 млн кв. м жилья в России придет в состояние, непригодное для проживания людей.

Федеральный закон 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» определил

<sup>1</sup> *Недоремонт* — объем фонда жилых зданий, которые после начала эксплуатации достигли экономически оптимального для проведения ремонта и реконструкции возраста, но не попали в число обновляемых объектов из-за отсутствия финансирования. В настоящее время в жилищном фонде России более 62% зданий старше 30 лет.

правовые основы для вовлечения в процесс финансирования капитального ремонта в многоквартирных домах собственников жилья.

Федеральный закон от 28.12.2013 № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внес коррективы в правовые основы организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Сегодня организационная помощь государства собственникам при исполнении ими обязанности по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах закреплена законодательно, регламентированы действия региональных органов власти и самих собственников по формированию фонда капитального ремонта и его использованию.

Большие полномочия предоставлены органам власти субъектов РФ, которые самостоятельно принимают решения по минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, порядку проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, созданию регионального оператора, условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта, порядку подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта и другим вопросам.

Субъект РФ устанавливает необходимость проведения капитального ремонта, а к компетенции Российской Федерации отнесено методическое обеспечение по данному вопросу.

Региональная программа капитального ремонта должна содержать список всех МКД региона, за исключением аварийных и подлежащих сносу, перечень работ по капитальному ремонту и сроки их проведения.

Субъектам РФ разрешено не включать в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах дома, в которых имеется менее чем три квартиры, а также МКД, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70%, и МКД, в которых совокупная стоимость услуг (работ) по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ.

Жилищный кодекс РФ определил перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание или выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

- 1) внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

- 3) крыши;
- 4) подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) фасада;
- 6) фундамента многоквартирного дома.

Субъект РФ может своим нормативным правовым актом дополнить вышеуказанный перечень работ другими видами услуг (работ) по капитальному ремонту.

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

Законом предусмотрено два способа формирования фонда ремонта. Первый предполагает накопление взносов на капитальный ремонт на специальном счете одного МКД. Второй предусматривает перечисление собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – это централизованная система капитального ремонта, так называемый котловый способ.

Региональный оператор создается субъектом РФ в организационно-правовой форме некоммерческой организации – фонда. Региональный оператор принимает на себя обязанность обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии с региональной программой и его финансирование за счет средств фонда капитального ремонта данного дома, а также может использовать для ремонта одних домов средства, сформированные из взносов собственников помещений в других домах.

Региональный оператор выставляет собственникам платежные документы на оплату взносов, выполняет функции технического заказчика (разрабатывает проектно-сметную документацию, отбирает в установленном нормативным правовым актом субъекта РФ порядке подрядную организацию для проведения капитального ремонта, обеспечивает контроль за проведением работ и приемку выполненных работ, их финансирование).

Региональный оператор может передавать функции по учету фондов капитального ремонта иным юридическим лицам, созданным в форме государственного учреждения, с установлением ответственности за действия этих лиц по такому учету, как за свои собственные.

Субъект РФ несет субсидиарную ответственность за ненадлежащее исполнение возложенных на регионального оператора обязанностей по капитальному ремонту перед собственниками помещений многоквартирного дома.

Контроль за формированием и расходованием фонда капитального ремонта, деятельностью регионального оператора возложен на органы государственной жилищной инспекции.

Максимальный срок, в течение которого собственники обязаны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, составляет шесть месяцев с даты опубликования региональной программы капитального ремонта. Максимальный срок наступления обязанности собственников уплачивать взнос на капитальный ремонт составляет восемь месяцев с даты опубликования указанной программы. При этом субъект РФ может сократить эти сроки своим нормативным правовым актом.

За один 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 способ управления не выбран или не реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете регионального оператора.

В повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта обязательно 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, обязательно 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 РФ;

3) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

4) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

5) владелец специального счета (владельцами специального счета могут быть товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, региональный оператор. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме, кредитная организация должна осуществ-

лять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ);

б) 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 20 млрд руб. Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч. 1 ст. 176 Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ, на своем официальном сайте в сети Интернет.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует вышеуказанным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Специальный счет для формирования фонда капитального ремонта может быть открыт в российских кредитных организациях, величина капитала которых составляет не менее чем 20 млрд руб. А если владелец специального счета — региональный оператор, то к этому требованию добавляется еще одно требование к кредитной организации: осуществление ею деятельности на территории данного региона.

Кредитные организации, в которых открывает счет региональный оператор, выбираются на конкурсной основе, и к ним предъявляются такие же требования по величине капитала. Также предусмотрена возможность открытия региональным оператором счетов в финансовых органах субъектов РФ.

Банк России ежеквартально размещает информацию о банках, соответствующих вышеуказанным требованиям о величине капитала. Перечень банков из этого списка, которые разработали продукты и готовы обслуживать специальные счета домов и счета региональных операторов, указаны на сайте Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных п. 1 б вышеуказанной повестки, и справки банка об открытии специального счета.

Выбранный способ формирования фонда капитального ремонта должен быть реализован в срок, установленный органом государственной власти субъекта РФ, но не более чем в течение двух месяцев после официаль-

ного опубликования утвержденной в установленном законом субъекта РФ порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, ЖК или иной специализированный кооператив, данные организации в указанный срок должны открыть специальный счет в выбранном собственниками банке.

Специальный счет открывается банком при предъявлении документов, предусмотренных банковскими правилами, в том числе оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в решении общего собрания.

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений МКД, который признан в установленном порядке аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, а также собственниками помещений в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке, в отношении которого принято решение о его изъятии для государственных или муниципальных нужд.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

Уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. При этом собственники помещений в этом МКД, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Капитальный ремонт общедомового имущества МКД выполняется на основании решения общего собрания собственников помещений, по предложению товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива, управляющей организации или регионального оператора. Если таких решений не принято — на основании решения органа местного самоуправления, который тем самым берет инициативу на себя.

Решение во всех случаях принимается по перечню работ, срокам их проведения, источникам финансирования, смете расходов на капитальный ремонт.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества МКД и при этом невозможности использования средств фонда

капитального ремонта на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым ими решением в определенные ими сроки, собственники могут своим общим собранием принять решение о дополнении, путем взноса на капитальный ремонт общего имущества.

Решением общего собрания собственников помещений МКД по вопросу проведения капитального ремонта общего имущества в этом МКД должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников будет участвовать в приемке выполненных работ и подписывать соответствующие акты.

Общее собрание собственников помещений МКД может принять решение о привлечении кредита (займа) на выполнение капитального ремонта, порядке его погашения, уплате процентов.

Меры государственной поддержки на капитальный ремонт предоставляются вне зависимости от выбранного способа капитального ремонта в соответствии с порядком, принятым субъектом РФ.

### **Реализация программ капитального ремонта с участием Государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее — Фонд)**

После 31 декабря 2013 г. средства Фонда на проведение капитального ремонта предоставляются на реализацию региональных программ капитального ремонта и краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта, принятых в соответствии с положениями ЖК РФ. Ранее реализовываемые адресные программы капитального ремонта больше не финансируются Фондом.

Получателями средств Фонда, направляемых после 1 января 2014 г. на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, являются субъекты РФ.

Фонд финансирует региональные программы капитального ремонта при условии софинансирования со стороны субъектов РФ.

Средства бюджета субъекта РФ, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете субъекта РФ на доленое финансирование капитального ремонта МКД, распределяются субъектом РФ между муниципальными образованиями, выполнившими условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда. При этом средства бюджета субъекта РФ, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете самого субъекта РФ на финансирование капитального ремонта МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, перечисляются субъектом РФ на отдельный банковский счет регионального опе-

ратора, а для МКД, в которых фонд капитального ремонта формируется на специальных счетах, перечисляются субъектом РФ в бюджеты указанных муниципальных образований. Органы местного самоуправления, в свою очередь, перечисляют средства господдержки на отдельные банковские счета, открываемые ТСЖ, ЖСК, ЖК, которые осуществляют управление многоквартирным домом, а также управляющей организацией и региональным оператором, если по решению общего собрания собственников помещений в МКД на основании заключенного договора им поручена организация проведения капитального ремонта этого дома.

ТСЖ, ЖСК или иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации, региональные операторы, являющиеся получателями средств Фонда, в порядке и в сроки, которые установлены муниципальными правовыми актами, обязаны направлять в органы местного самоуправления информацию о проведении капитального ремонта МКД с участием средств Фонда, на финансирование капитального ремонта которых предоставлены эти средства.

## Раздел 2

### **Работа региональных систем капитального ремонта в вопросах и ответах. Разъяснения специалистов государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ**

#### **1. Региональный оператор — главный помощник для собственников в проведении капитального ремонта их МКД**

**Каким образом региональный оператор будет выбирать, в каком банке открыть специальный счет? Необходимо ли проведение конкурса и каковы критерии выбора банка? Где можно будет оплатить квитанцию и какая комиссия будет взиматься? Какой наиболее дешевый способ оплаты?**

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 (п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ).

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд руб. Банк России ежеквартально размещает информацию о таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети Интернет (п. 2 ст. 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 региональ-

ного оператора (п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ). В этом случае региональный оператор отбирает кредитную организацию по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ (ч. 3 ст. 180 ЖК РФ).

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, самостоятельно выбирают способ оплаты взноса на капитальный ремонт. Информацию о возможных способах оплаты взноса и комиссиях можно получить, обратившись в банк, в котором собственники приняли решение открыть специальный счет.

### **Кто и из каких средств содержит регионального оператора? Каков штат регионального оператора?**

Согласно ч. 1 ст. 179 ЖК РФ имущество регионального оператора формируется за счет:

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

В соответствии с ч. 3 ст. 179 кодекса средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Согласно ч. 1 ст. 178 кодекса региональный оператор создается в организационно-правовой форме фонда.

Устав является единственным учредительным документом фонда (ст. 118 ГК РФ).

Пункт 4 ст. 118 ГК РФ и п. 3 ст. 14 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» предусматривают, что помимо обычных сведений (указываемых в учредительных документах всех юридических лиц), в уставе фонда должны содержаться указания об органах фонда (в том числе о попечительском совете) и о порядке их формирования, о порядке назначения должностных лиц фонда и их освобождения, о месте нахождения фонда, о судьбе имущества фонда в случае его ликвидации.

Количество сотрудников регионального оператора зависит в том числе от количества домов, фонд капитального ремонта которых формируется на счете регионального оператора, и количества специальных счетов, владельцем которых является региональный оператор.

### **Может ли управляющая компания быть региональным оператором? Наш многоквартирный дом в самоуправлении, но на счет управляющей компании мы вносим деньги на содержание и ремонт общего имущества дома.**

Управляющая компания не может быть региональным оператором. Согласно ст. 178 ЖК РФ региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда. Региональный оператор создается субъектом РФ. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ с учетом установленных ЖК РФ особенностей, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ. В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги. Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности. В вашем случае, вероятно, договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключен с управляющей компанией. Однако согласно ч. 3 ст. 170 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт собственники перечисляют на специальный счет или на счет регионального оператора в зависимости от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта. При этом владельцем специального счета может быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, 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;
- жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом;



- региональный оператор. При непосредственном управлении собственники могут принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

**В соответствии со ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в МКД, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта. И указано, что собственники помещений в этом МКД, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Означает ли это, что подписывать договор со стороны собственников должны все указанные собственники (50+1)%?**

В соответствии с ч. 1 ст. 181 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о перечислении взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее — формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора), а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (далее — договор). При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ принятие решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Учитывая, что в соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом возможно одним из трех указанных в данной части указанной выше статьи способов. Рассмотрим все эти способы.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме осуществляют непосредственное управление, то в соответствии с ч. 3 ст. 164 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений (т.е. в том числе решения о выборе способом формирования фонда капитального ремонта формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора) в многоквартирном доме, осуществляю-

щих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

В случае если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом собственников жилья, то на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способом формирования фонда капитального ремонта формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора правом заключения договора в соответствии с ч. 2 ст. 149 ЖК РФ обладает председатель правления товарищества собственников жилья.

В случае если управление многоквартирным домом осуществляется жилищным или жилищно-строительным кооперативом, то на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способом формирования фонда капитального ремонта формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора правом заключения договора в соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 119 ЖК РФ обладает председатель правления жилищного кооператива.

В случае если управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, руководствоваться следует положениями ст. 161.1 ЖК РФ, в соответствии с которыми выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обеспечивает совет многоквартирного дома, избираемый собственниками помещений на общем собрании в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры. В целях обеспечения выполнения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме возможно применение советом многоквартирного дома положений ст. 185 ГК РФ, в соответствии с которыми собственники помещений в многоквартирном доме могут совместно выдать доверенность на право заключения договора, например, председателю совета многоквартирного дома либо иному лицу по выбору собственников помещений в многоквартирном доме.

Также не исключается возможность заключения договора всеми собственниками помещений в многоквартирном доме.

Важно отметить, что уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

### **Каковы преимущества формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?**

В случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний обеспечивает проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки; 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.

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

В соответствии с ч. 4 ст. 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.

### **Может ли региональный оператор осуществлять капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов за счет средств фонда капитального ремонта (бюджетных средств) до наступления сроков, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, например, в случае разрушения общего имущества в результате стихийных бедствий?**

Региональный оператор может осуществлять ремонт общего имущества МКД только в соответствии со сроками, установленными региональной программой капитального ремонта.

В случае разрушения общего имущества в результате чрезвычайных происшествий, в том числе стихийных бедствий, вопрос подлежит решению в рамках иных программ, реализуемых в соответствии с нормативными правовыми актами Правительства РФ и (или) субъекта РФ.

## **2. Региональные программы капитального ремонта общего имущества в МКД**

### **Где можно посмотреть сроки капитального ремонта нашего подъезда? Входит ли в состав работ ремонт лестничных клеток?**

Согласно ч. 1 ст. 166 ЖК РФ 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 на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, 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.

Таким образом, если указанные вами работы отнесены нормативным правовым актом к перечню услуг, оплачиваемых за счет минимального взноса, то плановый год проведения такого ремонта устанавливается региональной программой капитального ремонта.

С региональной программой можно ознакомиться, обратившись в орган исполнительной власти субъекта РФ, к компетенции которого относится подготовка и утверждение такой программы. Программы также подлежат обязательному официальному опубликованию.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счете, 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.

### **Подлежат ли включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества многоквартирные дома, которые относятся к памятникам архитектуры и истории? Если да, то каков порядок проведения работ и каковы источники их финансирования?**

Статьей 168 ЖК РФ установлено, что включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных до-

мах подлежат все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу.

В случае включения многоквартирных домов, относящихся к памятникам архитектуры и истории, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах порядок проведения работ по капитальному ремонту и порядок финансирования таких работ регулируются разд. IX ЖК РФ с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Вместе с тем в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ 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 РФ. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта РФ должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством РФ и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. Также в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры.

Необходимо отметить, что вопрос о проведении капитального ремонта многоквартирных домов, относящихся к памятникам архитектуры и истории, может быть решен в рамках реализации федеральных и региональных целевых программ сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

#### **Какие многоквартирные дома должны быть отремонтированы в первоочередном порядке?**

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.

#### **Является ли состояние многоквартирного дома одним из критериев очередности проведения в нем капитального ремонта?**

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые устанавливаются законом субъекта РФ. Состояние многоквартирного дома может быть одним из таких критериев.

Субъекты РФ формируют региональную программу капитального ремонта исходя из совокупности критериев с учетом требований Российской Федерации о первоочередном проведении 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.

#### **Должны ли собственники жилых помещений в построенном в 2013 году многоквартирном доме формировать фонд капитального ремонта или могут в протоколе общего собрания собственников закрепить, что решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта на ближайшие три года не принимается?**

Если многоквартирный дом включен в региональную программу капитального ремонта, то собственники помещений в таком доме обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт. Согласно ч. 3 ст. 169 ЖК РФ такая обязанность 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 капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Законом субъекта РФ может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. Собственники 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 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.

**Подлежат ли включению многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?**

Раздел IX ЖК РФ устанавливает требования в отношении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с ч. 1 ст. 168 ЖК РФ высшие исполнительные органы государственной власти субъектов РФ утверждают региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Поскольку в многоквартирных домах, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, отсутствует общее имущество собственников помещений, положения разд. IX ЖК РФ в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на них не распространяются, и, соответственно, такие дома не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

**В соответствии с ч. 4 ст. 190 ЖК РФ устанавливается размер предельной стоимости работ, которые могут оплачиваться за счет минимального размера взносов. Работы, стоимость которых превышает вышеуказанное значение, могут оплачиваться только за счет взносов, уплачиваемых дополнительно к минимальному размеру взносов. Какие работы по капитальному ремонту можно оплачивать за счет бюджетных средств?**

В соответствии с ч. 4 ст. 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом РФ, определяется нормативным правовым актом субъекта РФ.

### **3. Собственники помещений в МКД — ключевое звено в функционировании региональных систем капитального ремонта**

**Статьей 46 ЖК РФ определено, что вопросы выбора способа капитального ремонта решаются на общем собрании 2/3 голосов от общего числа собственников. При этом ч. 4 ст. 170 кодекса установлен ряд вопросов, которые также необходимо решать общим собранием собственников при принятии решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Должно ли решение приниматься единым голосованием по всем вопросам, либо собственники голосуют**

**по каждому вопросу и решение по отдельным вопросам может быть принято простым большинством?**

Голосование проводится отдельно по каждому вопросу повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 1 ст. 46 ЖК РФ установлено, что большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме принимаются решения по вопросам, предусмотренным п. 1–3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

Решения по остальным вопросам, включенным в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании (простое большинство голосов).

**У нас управляющая компания (УК), дом большой многоквартирный, на конец года хороший счет на капитальный ремонт. Скидываться в общий фонд капитального ремонта (счет регионального оператора) не выгодно! Еще предлагается специальный счет в банке, открытый региональным оператором по решению собственников помещений. Что это за счет, как он будет работать? И стоит ли сейчас до опубликования региональной программы пустить в дело накопленные средства?**

Особенности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете определены в гл. 16 ЖК РФ. Если управление многоквартирным домом осуществляет не товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, то собственники помещений в МКД вправе принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета. В этом случае региональный оператор откроет специальный счет на свое имя, но денежные средства на нем будут принадлежать собственникам МКД, и они смогут распоряжаться денежными средствами в соответствии с ЖК РФ.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд руб. Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют данным требованиям, на своем официальном сайте в сети Интернет. Собственники помещений в МКД вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда собственников помещений только в одном МКД. Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, определен в ч. 1 ст. 177 ЖК РФ. Другие операции по специальному счету не допускаются.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета только при предоставлении определенных ЖК РФ документов. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в МКД, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников либо на ином законном основании.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Что касается ранее накопленных средств, то собственники по своему усмотрению распоряжаются средствами, накопленными на капитальный ремонт еще до принятия и опубликования региональной программы капитального ремонта. В настоящий момент нет требования об обязательном перечислении таких средств в фонд капитального ремонта. Однако такое решение может быть принято собственниками на общем собрании по общим правилам, установленным ЖК РФ.

Ранее накопленные средства могут быть использованы на проведение капитального ремонта на основании решения общего собрания собственников помещений, которое может быть принято в любое время, в том числе ранее срока, установленного региональной программой капитального ремонта.

**Зачем мне перечислять деньги на банковский счет в течение 30 лет, которые съест инфляция, и капитальный ремонт делать будет не на что? Нужно не доводить дом до полного развала, а регулярно следить за ним и исправлять его техническое состояние.**

Необходимость формирования региональной программы капитального ремонта на долгосрочный период объясняется тем, что потребность в капитальном ремонте возникает не разово, для поддержания жилищного фонда в нормальном состоянии требуются систематические работы по капитальному ремонту. А возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта у собственников появится при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так как собственники могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, а также при необходимости провести выборочные работы.

Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников. 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. Однако капитальный ремонт должен быть проведен не позднее предельных сроков, определенных региональной программой. В противном случае орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

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 собственники 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.

Также критериями при выборе банка, в котором открывается специальный счет, может быть величина процентов, начисляемых на остаток денежных средств, размещенных на специальном банковском счете, в соответствии с договором банковского обслуживания.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случае, 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. Принимаемая к зачету стоимость работ не может быть выше, чем размер предельной стоимости этих работ, определенный нормативным правовым актом субъекта РФ.

**Собственники каких помещений обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт — жилых или нежилых? Должны ли уплачиваться взносы, если мы уехали на длительный срок и помещением никто не пользуется?**

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома согласно ч. 3 ст. 158 ЖК РФ распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме обязаны уплачивать собственники помещений в многоквартирном доме (т.е. вне зависимости от вида помещения).

В соответствии с ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения ими платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Таким образом, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт наступает с момента возникновения, по любым основаниям, права собственности на любое помещение в многоквартирном доме и не зависит от фактического проживания собственника в таком помещении.

**Что будет с деньгами, которые скопились у УК по статье «капитальный ремонт»? Должна ли УК перечислить эти средства региональному оператору?**

Управляющие организации могут собирать средства на капитальный ремонт на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и в соответствии с договором управления (либо отдельного договора о проведении капитального ремонта), заключенного собственниками помещений с управляющей организацией. Указанные средства взимаются вне процедур, установленных для создания региональных систем капитального ремонта, предусмотренных разд. IX ЖК РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме на своем общем собрании определяют порядок использования остатка таких средств.

В том числе неисрасходованные средства могут использоваться на работы по капитальному ремонту общего имущества МКД, не предусмотренные региональной программой капитального ремонта.

**Как будут уплачиваться взносы по жилым и нежилым помещениям, если они находятся в муниципальной или федеральной собственности? Кто будет платить? Кто контролирует оплату? Как будут взиматься долги?**

Осуществлять взносы на капитальный ремонт в минимальном размере обязаны все собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта, вне зависимости от категории собственника.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора учет и контроль уплаты взносов, в том числе взыскание задолженности, осуществляется региональным оператором, а в случае формирования фонда на специальном счете — в соответствии с решениями собственников помещений в МКД.

В соответствии с ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие

взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном ч. 14 данной статьи, а именно пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

**Если члены ТСЖ — собственники помещений решат формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, на чье имя будет открыт счет — на имя ТСЖ как юридической организации или на имя физического лица, уполномоченного общим собранием собственников на открытие специального счета?**

Если управление многоквартирным домом осуществляет ТСЖ, соответствующее требованиям ЖК РФ, собственники помещений в таком доме могут принять решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого будет ТСЖ. В этом случае специальный счет будет открыт на имя ТСЖ как юридического лица.

**Наше ТСЖ объединяет несколько домов. Какое количество квартир не препятствует открытию специального счета в ТСЖ в одном и нескольких домах?**

Пунктом 1 ч. 2 ст. 175 ЖК РФ определены условия, при которых ТСЖ может быть владельцем специального счета — данное ТСЖ должно осуществлять управление многоквартирным домом и быть создано собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем 30, 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. В связи с этим отдельно рассматривать вопрос только количества квартир неправомерно.

Следует отметить, что в случае если ТСЖ не удовлетворяет вышеуказанным условиям, это не препятствует принятию собственниками помещений в любом МКД, находящемся под управлением одного ТСЖ, решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. В этом случае владельцем специальных счетов таких МКД может выступить региональный оператор.

**Каков порядок направления доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средств товарищества собственников жилья на формирование фонда ка-**

**питательного ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 4 ст. 169 ЖК РФ)?**

**Средства уплачиваются напрямую в фонд капитального ремонта с уменьшением размера взносов, указываемых в квитанциях на оплату, или в квитанциях на оплату указываются суммы к оплате без изменений, а собственникам помещений эти расходы возмещаются? Может ли порядок быть уточнен (установлен) нормативным актом субъекта РФ?**

Данный вопрос относится к компетенции общего собрания собственников помещений в конкретном МКД. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники самостоятельно принимают решение о порядке направления доходов от использования общего имущества с учетом необходимости выполнения ими обязанности по ежемесячной уплате взноса на капитальный ремонт. При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора порядок выполнения решения общего собрания собственников МКД должен быть урегулирован в договоре между собственниками и региональным оператором.

#### **4. Роль банков в функционировании региональных систем капитального ремонта**

**Имеет ли банк право удерживать комиссии за свои услуги со счета по капитальному ремонту? Если нет, то каким образом проводить списание комиссий? Если у клиента нет расчетного счета в банке, он должен его открыть?**

В соответствии с п. 6 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ по специальному счету может совершаться списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

Условиями договора специального счета может быть предусмотрено списание комиссии за ведение данного счета, предназначенного для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД, с другого банковского счета клиента.

В соответствии со ст. 174 ЖК РФ за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, может осуществляться финансирование только работ, предусмотренных ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта РФ, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами. Вместе с тем п. 6 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ в число

операций по специальному счету входит списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

Таким образом, списание комиссионного вознаграждения со специального счета возможно только при наличии средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный, или других дополнительных источников.

Договором банковского счета может быть предусмотрено взимание платы за услуги банка по ведению и обслуживанию специального счета для формирования фонда капитального ремонта с иного расчетного счета владельца специального счета.

**Что делать, если на специальный счет по формированию капитального ремонта поступило постановление ОСП на наложение ареста или на взыскание денежных средств и подошел срок проведения капитального ремонта по Протоколу общего собрания ТСЖ?**

Согласно ст. 175 ЖК РФ на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

**Должен ли банк отслеживать безналичное поступление средств на счет для формирования фонда капитального ремонта? Оно должно быть целевым?**

Контроль поступления и учет, а также порядок возврата ошибочно зачисленных средств определяется в соответствии с инструкциями Центрального банка РФ и договорами (рекламентами) между банком и клиентом.

**Может ли специальный счет, на который ТСЖ будет перечислять взносы на капитальный ремонт МКД, быть депозитным?**

В соответствии с п. 2.1 и 2.8 гл. 2 Инструкции Банка России от 14.09.2006 № 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 РФ 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 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ по специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ (разработка проектной документации, оплата услуг по строительному контролю);

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в ч. 1 ст. 174 ЖК РФ (услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю), уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 174 ЖК РФ (в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и, соответственно, изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на

праве собственности Российской Федерации, субъекту РФ или муниципальному образованию);

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с ЖК РФ.

Операции по специальному счету, не предусмотренные ч. 1 ст. 177 ЖК РФ, не допускаются.

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

**В соответствии с ч. 7 ст. 175 ЖК РФ в случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.**

**А если обанкротится кредитная организация, в которой открыт специальный счет? Включаются ли в конкурсную массу денежные средства, находящиеся на специальном счете?**

**Включаются ли в конкурсную массу средства, находящиеся в кредитной организации на общем счете регионального оператора?**

В соответствии с п. 1 ст. 50.35 Федерального закона от 25.02.1999 № 40-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций» все имущество кредитной организации, имеющееся на день открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

Денежные средства на счетах клиентов представляют собой обязательства банка перед клиентами, а не имущество банка, в связи с чем они не могут быть включены в конкурсную массу банка.

Денежные средства, находящиеся на специальном счете, учитываются при определении размера требований конкурсного кредитора к банку. Требования владельца счета к банку удовлетворяются в составе требований кредиторов третьей очереди.

## 5. Организация проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

**При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, 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.**

Собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой.



Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников.

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.

При этом в ч. 7 ст. 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.

#### **Каков порядок распределения региональным оператором средств фонда капитального ремонта по завершении капитального ремонта?**

Согласно ч. 1 ст. 179 ЖК РФ фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, формируемые за счет платежей собственников помещений в многоквартирных домах, составляют имущество регионального оператора. Согласно ч. 2 ст. 179 ЖК РФ имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами РФ и принимаемыми в соответствии с ЖК РФ законами и иными нормативными правовыми актами субъекта РФ.

Необходимо принять во внимание положения ч. 4 ст. 179 ЖК РФ о том, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах, и использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Возврат средств фонда капитального ремонта предусмотрен ст. 184 ЖК РФ — в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. В этом случае региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и, соответственно, изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации,

субъекту РФ или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные права, предусмотренные ст. 32 ЖК РФ.

#### **Каков источник финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете у регионального оператора, но количество средств недостаточно для проведения ремонта в соответствии с перечнем работ по программе капитального ремонта?**

Источниками финансирования при недостаточности средств на специальном счете могут быть средства федерального бюджета, средства бюджета субъекта РФ, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами (ст. 191 ЖК РФ), а также, при принятии общим собранием собственников соответствующего решения, кредитные средства или дополнительные взносы.

При этом в случае отсутствия дополнительных источников для покрытия недостатка средств на запланированный капитальный ремонт общего имущества МКД такой ремонт производится исходя из накопленных на счете средств фонда капитального ремонта.

## Раздел 5

### Нормативные правовые акты, регулирующие обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

#### 1. Положения Жилищного кодекса РФ

##### относительно капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

[...]

##### **Статья 12. Полномочия органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений**

К полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

- 1) определение порядка государственного учета жилищных фондов;
- 2) установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах;
- 3) определение оснований признания малоимущих граждан нуждающимися в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;
- 4) определение порядка предоставления малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;
- 5) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации;
- 6) определение порядка предоставления жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации гражданам, которые нуждаются в жилых помещениях и категории которых установлены федеральным законом, указами Президента Российской Федерации;
- 7) определение оснований предоставления жилых помещений по договорам найма специализированных жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 8) определение порядка организации и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, определение правового положения членов таких кооперативов, в том числе порядка предоставления им жилых помещений в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов;
- 9) определение порядка организации и деятельности товариществ собственников жилья, определение правового положения членов товариществ собственников жилья;

10) определение условий и порядка переустройства и перепланировки жилых помещений;

**10.1) методическое обеспечение установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;**

**11) определение оснований и порядка признания жилых помещений непригодными для проживания;**

**12) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда Российской Федерации непригодными для проживания;**

13) установление правил пользования жилыми помещениями;

14) определение оснований, порядка и условий выселения граждан из жилых помещений;

15) правовое регулирование отдельных видов сделок с жилыми помещениями;

**16) установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядка расчета и внесения такой платы;**

16.1) установление порядка осуществления государственного жилищного надзора;

16.2) осуществление координации деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор;

16.3) установление порядка приема и учета уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее — деятельность по управлению многоквартирными домами) и предпринимательской деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее — деятельность по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах), а также порядка ведения уполномоченным федеральным органом исполнительной власти сводного реестра указанных уведомлений;

16.4) осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности;

**16.5) методическое обеспечение деятельности региональных операторов (в том числе разработка методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления);**

**16.6) осуществление мониторинга выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта;**

17) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

18) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

##### **Статья 13. Полномочия органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений**

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений относятся:

1) государственный учет жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

2) определение порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

3) установление порядка определения размера дохода, приходящегося на каждого члена семьи, и стоимости имущества, находящегося в собственности членов семьи и подлежащего налогообложению, в целях признания граждан малоимущими и предоставления им по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда;

4) определение иных категорий граждан в целях предоставления им жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

5) определение порядка предоставления по договорам социального найма установленным соответствующим законом субъекта Российской Федерации категориям граждан жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации;

6) признание в установленном порядке жилых помещений жилищного фонда субъекта Российской Федерации непригодными для проживания;

7) определение порядка ведения органами местного самоуправления учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма;

8) осуществление контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда субъекта Российской Федерации, соответствием жилых помещений данного фонда установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

8.1) осуществление регионального государственного жилищного надзора;

**8.2) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;**

**8.3) определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;**

8.4) осуществление мониторинга применения предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги;

9) иные вопросы, отнесенные к полномочиям органов государственной власти субъектов Российской Федерации в области жилищных отношений Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, другими федеральными законами и не отнесенные к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации, полномочиям органов местного самоуправления.

[...]

#### **Статья 20. Государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль**

1. Под государственным жилищным надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, формированию фондов капитального ремонта, созданию и деятельности юридических лиц,

индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, **специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональный оператор)**, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений многоквартирных домов и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов (далее — обязательные требования), посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

[...]

#### **Статья 36.1. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете**

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее — специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.

2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.

3. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.

6. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

7. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

[...]

#### **Статья 44. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;  
4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

[...]

#### **Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги**

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);

2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. **Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;**

3) плату за коммунальные услуги.

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

**2) взнос на капитальный ремонт;**

3) плату за коммунальные услуги.

[...]

#### **Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме**

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, **взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1.1 настоящей статьи.**

1.1. **В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме, 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 многоквартирном доме.

**2. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.**

**3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.** При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

**4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления** (в субъектах Российской Федерации — городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).

[...]

#### **Статья 166. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

1. 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, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, 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.

2. 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, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, 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 потре-

ния этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме 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 помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

#### **Статья 167. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

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, и которыми:

- 1) устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- 3) создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора;
- 4) утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;
- 5) устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;
- 6) устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее — владелец специального счета), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 настоящего Кодекса, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;
- 7) устанавливается порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;
- 8) устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств.

**Статья 168. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. 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 общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта 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 (далее — государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта).

2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее — региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, 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. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

3. 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.

4. Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

5. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

6. 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 настоящим Кодексом.

7. 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.

**Статья 169. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, частью 8 статьи 170 и частью 4 статьи 181 настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

2. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным 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.

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.

3. 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.

4. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, принятых в соответствии с настоящим Кодексом, уставом товарищества собственников жилья, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

#### **Статья 170. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда**

1. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, 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.

2. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в части 1 настоящей статьи поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

3. 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 (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 многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее — формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) 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;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) 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. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и части 2 статьи 176 настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

5. 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 утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

6. Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного частью 5 настоящей статьи, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

7. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 5 настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный частью 5 настоящей статьи срок, и в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 настоящего Кодекса, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

8. 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. 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 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.

#### **Статья 171. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт**

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в части 3 статьи 175 настоящего Кодекса, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

#### **Статья 172. Контроль за формированием фонда капитального ремонта**

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 настоящего Кодекса, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

2. Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, предусмотренные законом субъекта Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

4. Орган государственного жилищного надзора ведет реестр уведомлений, указанных в части 1 настоящей статьи, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

5. Орган государственного жилищного надзора предоставляет сведения, указанные в частях 1–4 настоящей статьи, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в порядке, установленном этим федеральным органом.

#### **Статья 173. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта**

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. 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.

3. 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 принять решение в соответствии с частью 4 статьи 170 настоящего Кодекса.

4. 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 владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

5. 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 в соответствии с частью 4 настоящей статьи, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

6. 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 многоквартирном доме в соответствии с частью 4 настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

#### **Статья 174. Использование средств фонда капитального ремонта**

1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться 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 настоящего Кодекса, 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.

2. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 настоящего Кодекса по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

#### **Статья 175. Специальный счет**

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим Кодексом. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в статье 174 настоящего Кодекса.

2. 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, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, 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;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

4. Собственники помещений в 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.

5. Договор специального счета является бессрочным.

6. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2

статьи 44 настоящего Кодекса, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

7. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

#### **Статья 176. Особенности открытия и закрытия специального счета**

1. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в частях 2 и 3 статьи 175 настоящего Кодекса, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

2. 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.

3. 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.

4. Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

1) на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;

2) на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

5. 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 срок, установленный настоящей частью, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном пунктом 1 части 4 настоящей статьи, 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.

#### **Статья 177. Совершение операций по специальному счету**

1. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном

доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 настоящего Кодекса;

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с настоящим Кодексом.

2. Операции по специальному счету, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, не допускаются.

3. Банк в порядке, установленном настоящей статьёй, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям настоящего Кодекса.

4. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

1) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в пункте 2 настоящей части.

5. Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

2) кредитного договора, договора займа.

6. Банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные в частях 4 и 5 настоящей статьи.

7. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

### **Статья 178. Правовое положение регионального оператора**

1. Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.

2. 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.

3. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

4. Региональный оператор 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.

5. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъекта Российской Федерации, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

6. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

7. Методическое обеспечение деятельности региональных операторов (в том числе разработка методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления) осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства.

**Статья 179. Имущество регионального оператора**

1. Имущество регионального оператора 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.

2. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с настоящим Кодексом законом субъекта Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

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

4. 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.

**Статья 180. Функции регионального оператора**

1. Функциями регионального оператора являются:

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

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

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

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

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

6) иные предусмотренные настоящим Кодексом, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

2. 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.

3. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 настоящего Кодекса, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Положения настоящей части распространяются на открытие региональным оператором специальных счетов в случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, в соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 170 настоящего Кодекса считается переданным на усмотрение регионального оператора.

4. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации.

**Статья 181. Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора**

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 настоящего Кодекса, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

2. По договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта собственника помещения в многоквартирном доме ежемесячно в установленные в соответствии со статьей 171 настоящего Кодекса сроки и в полном объеме обязуется вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, финансирование такого капитального ремонта и в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, перечислить денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить

собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям таких собственников в фонде капитального ремонта.

3. В случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 настоящего Кодекса, региональный оператор в течение десяти дней после принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома на счете регионального оператора должен направить собственникам помещений в этом многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление этим многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

4. В случае если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме 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 настоящего Кодекса, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, 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.

**Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

1. 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.

2. Региональный оператор в целях обеспечения выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

1) в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 189 настоящего Кодекса, подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме 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;

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 выполненных работ;

6) нести иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

3. 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.

4. Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

5. Порядок привлечения региональным оператором, в том числе в случаях, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме устанавливается субъектом Российской Федерации.

6. Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, 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 подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

7. Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

**Статья 183. Учет фондов капитального ремонта региональным оператором**

1. Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах

регионального оператора (далее — система учета фондов капитального ремонта). Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

2. Система учета фондов капитального ремонта включает в себя, в частности, сведения о:

1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;

2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

3. Региональный оператор по запросу предоставляет сведения, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом многоквартирном доме лицу, указанному в части 3 статьи 164 настоящего Кодекса.

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

#### **Статья 184. Возврат средств фонда капитального ремонта**

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 частями 10 и 11 статьи 32 настоящего Кодекса на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, региональный оператор в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные предусмотренные статьей 32 настоящего Кодекса права.

#### **Статья 185. Основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора**

1. Требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются настоящей статьей и законом субъекта Российской Федерации.

2. 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.

3. Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора могут устанавливаться законом субъекта Российской Федерации.

#### **Статья 186. Контроль за деятельностью регионального оператора**

1. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

2. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации:

1) осуществляет контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

2) направляет региональному оператору представления и (или) предписания об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации.

3. Органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 187. Отчетность и аудит регионального оператора**

1. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой субъектом Российской Федерации на конкурсной основе.

2. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудиторской организацией (аудитором) осуществляются в порядке, установленном нормативным

правовым актом субъекта Российской Федерации, а также учредительными документами регионального оператора. Оплата услуг аудиторской организации (аудитора) осуществляется за счет средств регионального оператора, за исключением средств, полученных в виде платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

3. Региональный оператор не позднее чем через пять дней со дня представления аудиторского заключения аудиторской организацией (аудитором) обязан направить копию аудиторского заключения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, и контролирующий орган.

4. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

#### **Статья 188. Ответственность регионального оператора**

1. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками в соответствии с настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

2. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в части 1 настоящей статьи.

#### **Статья 189. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

3. 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 в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональ-

ный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимым перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 настоящей статьи (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

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

- 1) перечень 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 многоквартирном доме

уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

6. В случае если в срок, указанный в части 4 настоящей статьи, 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.

7. В случае 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. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с частями 3–6 настоящей статьи. В случае если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

**Статья 190. Финансирование расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме**

1. Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки выполненных работ (за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи). Такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

3. Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в части 1 статьи 166 настоящего Кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с частью 2 статьи 166 настоящего Кодекса, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

**Статья 191. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта**

1. Финансирование 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 или иным специализированным потребительским 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.

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

**Капитальный ремонт  
в многоквартирных домах:  
вопросы и ответы**

Веретка И.Ю. Луканина

Подписано в печать 11.03.2014.  
Бумага архангельская писчая. Формат 60x88 1/16.  
Усл. печ. л. 5,0. Уч.-изд. л. 4,8. Тираж 1000 экз.  
Заказ №

Свидетельство о регистрации журнала «Библиотечка «Российской газеты»  
как средства массовой информации ПИ № 77-1915 от 15.03.2000.  
Учредители: ФГБУ «Редакция «Российской газеты» и ЗАО «Библиотечка РГ».  
Адрес редакции Издательства (ЗАО) «Библиотечка Российской газеты»:  
125993, г. Москва, А-40, ГСП-3, ул. Правды, 24, стр. 4.  
Контактные телефоны: 8-499-257-40-31; 8-499-257-52-47 (справки, тел./факс):  
[www.bibliotечka.rg.ru](http://www.bibliotечka.rg.ru); e-mail: [bibliotечka@rg.ru](mailto:bibliotечka@rg.ru).

**По вопросам публикации и размещения в журнале рекламы обращаться:**

- **главный редактор — 8-499-257-52-64;**
- **коммерческий директор — 8-499-257-54-77.**

Сборник распространяется бесплатно

Отпечатано в Обособленном подразделении Академиздатцентра «Наука»  
Производственно-полиграфическом предприятии «Типография «Наука».  
Адрес: 121099, г. Москва, Шубинский пер., 6; тел. 8-499-241-94-93.



**Контакты руководителей  
некоммерческой организации «Краснодарский краевой фонд  
капитального ремонта многоквартирных домов»**

**Штовхань Андрей Юрьевич** – генеральный директор

**Березницкая Елена Юрьевна** – заместитель генерального директора

**Адрес:** 350000, г. Краснодар, ул. Северная, 324, корпус Н (6 этаж)

**Тел.** 8(861)251-23-63

**E-mail:** 23fond-mkd@mail.ru