

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 7 июля 2014 г. N 12315-АЧ/04

**ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСАХ,
ВОЗНИКАЮЩИХ В СВЯЗИ С РЕАЛИЗАЦИЕЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСАМ ОРГАНИЗАЦИИ
КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации ведется работа по мониторингу правоприменения и актуальным проблемам, возникающим в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В целях оказания методического содействия субъектам Российской Федерации, органам местного самоуправления, региональным операторам, иным организациям и учреждениям, а также собственникам помещений в многоквартирных домах, по указанным вопросам направляем для использования в работе прилагаемую информацию по актуальным вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и деятельности региональных операторов.

При этом обращаем внимание, что настоящее письмо является исключительно экспертной позицией Минстроя России и не является официальными разъяснениями.

А.В.ЧИБИС

Приложение

**ИНФОРМАЦИЯ
ПО АКТУАЛЬНЫМ ВОПРОСАМ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ
СИСТЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
РЕГИОНАЛЬНЫХ ОПЕРАТОРОВ**

Вопрос 1:

Подлежат ли включению в региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, и дома блокированной застройки?

Ответ:

В соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее -

Жилищный кодекс) высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации утверждают региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональные программы капитального ремонта) в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - МКД).

В региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД подлежат включению все МКД, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением МКД, 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 МКД, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) МКД, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с разделом I Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491.

Поскольку в МКД, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, отсутствует общее имущество собственников помещений, нормы Жилищного кодекса в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на них не распространяются, и, соответственно, такие дома не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Статьей 16 Жилищного кодекса определены виды жилых помещений, имеющих отношение к понятию "многоквартирный дом". В качестве главного квалифицирующего признака квартиры в части 3 указанной статьи указана возможность прямого доступа из квартиры в помещения общего пользования. Если из жилых помещений в доме нет прямого доступа в помещения общего пользования в таком доме, а есть выходы непосредственно на земельный участок, на котором расположен дом, то такие жилые помещения не являются квартирами, а дом не является многоквартирным.

В связи с тем, что дома блокированной застройки не имеют в своем составе квартир, они не могут быть отнесены к МКД.

Таким образом, дома блокированной застройки не подлежат включению в региональные программы капитального ремонта.

Вопрос 2:

Как региональному оператору получить данные о площадях помещений в многоквартирных домах и их собственниках?

Ответ:

Для выполнения возложенных на субъекты Российской Федерации, муниципальные образования и региональных операторов задач по учету фондов капитального ремонта, формируемых собственниками помещений в МКД требуются данные о собственниках помещений в МКД, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

В настоящее время механизм предоставления информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним может быть реализован несколькими способами:

1) региональный оператор получает за соответствующую плату доступ к информационному ресурсу ЕГРП и самостоятельно с использованием ключей доступа просматривает сведения ЕГРП по домам и получает на платной основе сведения по каждой из выбранных квартир в режиме онлайн;

2) органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления или многофункциональные центры на основании части 2 статьи 8 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Федеральный закон N 122-ФЗ) запрашивают сведения ЕГРП по помещениям в МКД на безвозмездной основе; один запрос может быть оформлен сразу в отношении двух и более помещений, расположенных в пределах территории субъекта Российской Федерации; на базе полученной информации формируется состав сведений, необходимых для работы регионального оператора в части начислений.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не вправе бесплатно предоставлять региональным операторам сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества.

Вместе с тем для решения вышеуказанной проблемы Минстрой России планирует подготовку изменений в действующее законодательство, предоставляющих региональному оператору право получения информации из ЕГРП непосредственно и на безвозмездной основе.

Вопрос 3:

Возможно ли перечисление денежных средств с банковских счетов регионального оператора организациям, наделенным функциями технического заказчика?

Ответ:

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса к функции регионального оператора отнесено осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Частью 2 той же статьи определено, что порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе порядок осуществляемого им финансирования капитального

ремонта, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с частью 4 статьи 182 Жилищного кодекса законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту, 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.

На основании выше изложенного субъект Российской Федерации вправе определить порядок финансирования капитального ремонта через счета органов местного самоуправления и (или) муниципальных бюджетных учреждений, которым региональным оператором переданы функции технического заказчика работ по капитальному ремонту. При этом порядок осуществления перечисления средств с банковских счетов регионального оператора организациям, которым в установленном порядке переданы функции технических заказчиков, рекомендуется отражать в договорах, заключаемых между региональным оператором и указанными организациями на основании части 4 статьи 182 Жилищного кодекса.

Вопрос 4:

Возможно ли проведение капитального ремонта общего имущества в МКД до срока наступления обязанности собственников по внесению взносов на капитальный ремонт?

Ответ:

Жилищным кодексом не установлена зависимость проведения капитального ремонта общего имущества в МКД от срока наступления обязанности собственников помещений в МКД по уплате взноса на капитальный ремонт.

В соответствии с частью 2 статьи 189 Жилищного кодекса собственники помещений в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в доме по предложению лица, осуществляющего управление домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД должны быть, в частности, утверждены источники финансирования капитального ремонта (часть 5 статьи 189 Жилищного кодекса).

Частью 2 статьи 158 Жилищного кодекса установлено, что расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

Фонды капитального ремонта формируются из взносов на капитальный ремонт, процентов за задержку уплаты собственниками таких взносов и банковских процентов, начисляемых на сумму взносов (в случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете) (часть 1 статьи 170 Жилищного кодекса).

К иным источникам финансирования капитального ремонта, прямо упомянутым в законе, относятся, в частности, дополнительные взносы, уплачиваемые собственниками в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса, средства

государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

То обстоятельство, что Жилищный кодекс предусматривает ряд случаев, когда собственники помещений в МКД не несут обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (например, собственники помещений в домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта), не означает запрета на уплату ими таких взносов на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений.

Следовательно, собственники помещений в МКД вправе на своем общем собрании до истечения срока, установленного в части 3 статьи 169 Жилищного кодекса, принять решение и о проведении капитального ремонта общего имущества в этом доме, и об уплате взносов на капитальный ремонт с целью финансирования такого ремонта.

Вместе с тем, поскольку Жилищный кодекс связывает уплату взносов на капитальный ремонт с определением способа формирования фонда капитального ремонта, в случае принятия собственниками до истечения срока, установленного в части 3 статьи 169 Жилищного кодекса, решения о проведении капитального ремонта, об уплате взносов на капитальный ремонт для целей финансирования капитального ремонта (часть 5 статьи 189 Жилищного кодекса), собственники помещений в этом доме должны также принять решение о формировании фонда капитального ремонта (часть 3 статьи 170 Жилищного кодекса).

Таким образом, проведение капитального ремонта до срока наступления обязанности собственников по внесению взносов на капитальный ремонт может осуществляться при выполнении следующих условий:

1) наличие решения общего собрания собственников помещений в МКД об определении способа формирования фонда капитального ремонта и реализация данного решения в порядке, установленном Жилищным кодексом;

2) наличие решения общего собрания собственников о проведении капитального ремонта, соответствующего требованиям части 5 статьи 189 Жилищного кодекса, в том числе определение источника финансирования капитального ремонта.

Вопрос 5:

Какова доля софинансирования капитального ремонта собственниками помещений в МКД за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд ЖКХ) на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД?

Ответ:

Согласно Федеральному закону от 28 декабря 2013 года N 417-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации" с 1 января 2014 года за счет средств Фонда ЖКХ производится финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, включенных в краткосрочные планы реализации региональных программ капитального ремонта (далее - краткосрочный план).

В соответствии с пунктом 2 статьи 15.1 Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Федеральный закон N 185-ФЗ) в случае, если субъект Российской Федерации претендует

на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ, краткосрочный план такого субъекта Российской Федерации должен содержать сведения об объеме долевого финансирования проведения капитального ремонта за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах. При этом требования о минимальной доле софинансирования капитального ремонта за счет средств собственников не установлены.

Таким образом, доля софинансирования капитального ремонта собственниками помещений в МКД может быть установлена субъектом Российской Федерации в любом размере.

При подаче заявки на предоставление за счет средств Фонда ЖКХ финансовой поддержки для реализации программ капитального ремонта указывается объем софинансирования расходов по проведению капитального ремонта за счет средств собственников, соответствующий требованиям нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации.

Вопрос 6:

В какой срок необходимо уведомить собственников о проведении капитального ремонта, чтобы в 2015 году начать капитальный ремонт многоквартирного дома?

Ответ:

В соответствии со статьей 189 Жилищного кодекса 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 МКД в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Таким образом, если проведение капитального ремонта запланировано на 2015 год, то уведомление собственников о проведении капитального ремонта необходимо было провести до 1 июля 2014 года, если иной срок не будет установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

При этом, в случае, когда капитальный ремонт в МКД проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД, принятого в соответствии с частью 2 статьи 189 Жилищного кодекса, какого-либо специального срока для уведомления собственников о проведении капитального ремонта не устанавливается и данный вопрос должен (при необходимости) решаться на общем собрании собственников помещений в МКД, на котором принимается решение о проведении капитального ремонта.

Вопрос 7:

Может ли списание комиссионного вознаграждения банку осуществляться за счет средств фонда капитального ремонта в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?

Ответ:

В соответствии с пунктами 2.1 и 2.8 главы 2 инструкции Банка России от 14 сентября 2006 года N 28-И "Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)" специальный счет является отдельным видом банковского счета и открывается в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации для осуществления предусмотренных им операций соответствующего вида.

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

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

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

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

Вопрос 8:

Вправе ли региональный оператор предъявлять счет-квитанцию на оплату ежемесячного взноса на капремонт через услуги единого расчетного центра путем включения в единую квитанцию за жилищно-коммунальные услуги строки "капитальный ремонт"?

Ответ:

В случае, если собственники помещений в МКД выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, то в соответствии со статьей 171 Жилищного кодекса собственники помещений в МКД 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.

Таким образом, законом субъекта Российской Федерации обязанность по выставлению платежных документов на оплату взноса на капитальный ремонт может быть

возложена на иных лиц (например, РКЦ).

Региональный оператор, в соответствии со своими полномочиями, определяет способ формирования и доставки платежных документов на оплату взносов, которые он обязан выставлять собственникам по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта; форма платежного документа должна являться приложением к такому договору.

В случае передачи региональным оператором функции по печати и доставке платежного документа для оплаты взноса на капитальный ремонт иным лицам ответственность за ненадлежащее исполнение или неисполнение переданных функций сохраняется за региональным оператором.

На основании части 2 статьи 154 Жилищного кодекса взнос на капитальный ремонт для собственника помещения в МКД включается в плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Существует два варианта оплаты взноса на капитальный ремонт:

1. Единый платежный документ за все жилищно-коммунальные услуги.

В соответствии с подпунктом "б" пункта 4 постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 сентября 2011 года N 454 "Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению" утверждена примерная форма платежного документа. В единый платежный документ по поручению регионального оператора лицу, осуществляющему формирование такого единого платежного документа, может включаться и взнос на капитальный ремонт.

2. Отдельный платежный документ, выставляемый региональным оператором или, по его поручению, иным лицом.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, самостоятельно выбирают способ оплаты взноса на капитальный ремонт и несут расходы на выпуск платежных документов. При этом нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть установлена обязанность регионального оператора, являющегося владельцем специального счета, по выпуску платежных документов. В этом случае должны быть определены источники финансирования соответствующих затрат регионального оператора.

Вопрос 9:

По решению собственников помещений в МКД или органа местного самоуправления способ формирования фонда капитального ремонта был изменен с его формирования на специальном счете на формирование на счете регионального оператора. Обязан ли региональный оператор взыскивать задолженность собственников по взносам на капитальный ремонт за период формирования фонда на специальном счете? Как региональный оператор будет обеспечивать капитальный ремонт в случае недостаточности средств из-за задолженности собственников по взносам?

Ответ:

Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, то последний полностью отвечает за учет фонд капитального ремонта с момента передачи ему этой функции. Вместе с тем, в отличие от других жилищно-коммунальных услуг, долг по взносам на капитальный ремонт следует за помещением, а не за поставщиком услуги. Поэтому задолженность должно взыскивать лицо, которое ведет учет фонда капитального ремонта в текущий момент, т.е. в данном случае - региональный оператор.

Недостаточность средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в том числе, по причине наличия задолженности собственников помещений в МКД, не является основанием для проведения капитального ремонта по иным параметрам, нежели те, которые были установлены краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта (сроков, видов, стоимости работ (услуг) и других параметров). Таким образом, региональный оператор даже в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта МКД, формируемого на его счете, обязан провести капитальный ремонт в МКД в соответствии с условиями региональной программы капитального ремонта и краткосрочного плана ее реализации.

Вопрос 10:

Обязан ли банк проверять соответствие владельца специального счета требованиям статьи 175 Жилищного кодекса?

Ответ:

Прямой обязанности банка проверить соответствие владельца специального счета требованиям статьи 175 Жилищным кодексом не установлено. Вместе с тем, банк обязан проверить документы, представленные для открытия специального счета и предусмотренные статьей 176 Жилищного кодекса. К числу таких документов часть 1 статьи 176 Жилищного кодекса относит решение общего собрания собственников помещений в МКД, оформленного протоколом и принятого в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса, а также иные документы, предусмотренные банковскими правилами.

Таким образом, каждый банк вправе в банковских правилах установить свой перечень документов, которые должны быть представлены для открытия специального счета, в том числе документов, подтверждающих соблюдение требований пункта 1.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса.

Функция по проверке соответствия владельца специального счета требованиям статьи 175 Жилищного кодекса осуществляется органом государственного жилищного надзора в рамках реализации полномочий, предоставленных статьей 172 Жилищного кодекса, а также принятыми в пределах компетенции нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Вопрос 11:

Каков порядок заключения договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, предусмотренного статьей 181 Жилищного кодекса?

Ответ:

Частью 1 статьи 181 Жилищного кодекса установлена обязанность собственников помещений в МКД, фонд капитального ремонта которого формируется на счете

регионального оператора, по заключению с региональным оператором договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

Заключение указанного договора осуществляется в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом необходимо обратить внимание, что согласно части 1 статьи 181 Жилищного кодекса уплата собственником помещения в МКД взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

Практическая реализация региональным оператором вышеуказанных норм может быть организована разными способами.

Например, направление проекта договора для подписания каждому собственнику, размещение текста договора на платежном документе с указанием данного обстоятельства и порядка подписания (заключения) договора, подписание договора от имени собственников одним лицом или несколькими лицами на основании доверенностей собственников.

Вопрос 12:

Может ли совет МКД при перечислении средств на капитальный ремонт на счет регионального оператора самостоятельно принять решение на общем собрании о проведении капитального ремонта? Какова в этом случае дальнейшая процедура - куда нужно обращаться за финансированием, какие документы необходимо предоставлять, кто будет осуществлять контроль расходования средств?

Ответ:

Компетенция совета МКД определена частью 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса и не включает принятие решения о проведении капитального ремонта.

В соответствии со статьями 44, 189 Жилищного кодекса решение о проведении капитального ремонта МКД принимает только общее собрание собственников помещений в МКД.

Частью 2 статьи 189 Жилищного кодекса установлено, что собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в доме по предложению лица, осуществляющего управление домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Вместе с тем, если капитальный ремонт осуществляется в рамках договора управления МКД (договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества МКД), а не в рамках реализации региональной программы капитального ремонта, то председатель совета многоквартирного дома в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса, на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, такой договор.

Вопрос 13:

Может ли региональный оператор расходовать на административно-хозяйственные

нужды проценты, начисляемые за пользование денежными средствами, находящимися на счете (счетах) регионального оператора?

Ответ:

Частью 1 статьи 170 Жилищного кодекса установлено, что фонд капитального ремонта образуют взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в МКД, 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.

Проценты на счете регионального оператора не отнесены Жилищным кодексом к средствам фонда капитального ремонта.

Частью 1 статьи 179 Жилищного кодекса установлено, что имущество регионального оператора формируется за счет:

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

Частью 3 той же статьи установлено, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих МКД. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Обязательное использование процентов на счете регионального оператора для финансирования расходов на капитальный ремонт Жилищным кодексом не установлено.

Исходя из вышеизложенного проценты на счете регионального оператора отнесены Жилищным кодексом к иным источникам формирования его имущества.

Частью 2 статьи 179 Жилищного кодекса установлено, что имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном Жилищным кодексом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с Жилищным кодексом законом субъекта Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Таким образом, субъект Российской Федерации вправе установить порядок расходования процентов на счете регионального оператора.

В случае, если такой порядок субъектом Российской Федерации не установлен, региональный оператор использует имущество, сформированное в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 179 Жилищного кодекса, на основании решений уполномоченных лиц в рамках осуществления финансово-хозяйственной деятельности.

Вопрос 14:

На первом этапе формирования региональных программ капитального ремонта возникают технические ошибки, связанные с неправильным указанием процента износа,

даты проведения последнего капитального ремонта и т.п., в связи с чем возникает необходимость изменить сроки капитального ремонта домов, включенных на раннем этапе реализации программы, на более поздний срок, и наоборот, дома, отнесенные к более позднему этапу, включить в краткосрочные планы реализации региональных программ. Каков порядок внесения изменений в региональную программу в таких случаях?

Ответ:

По вопросу переноса срока капитального ремонта на более поздний.

В соответствии с частями 4 и 5 статьи 168 Жилищного кодекса региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год, и внесение в региональную программу изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта на более поздний период не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками.

Следует отметить, что в соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса в случае, если капитальный ремонт в доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта в доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого дома региональной программой, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Таким образом, для переноса срока капитального ремонта дома на более поздний требуется соответствующее решение собственников при соблюдении условия об отсутствии необходимости проведения в этом доме работ по капитальному ремонту.

По вопросу переноса срока капитального ремонта на более ранний.

Частью 1 статьи 168 Жилищного кодекса определено, что 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 Жилищным кодексом.

В соответствии с частью 3 той же статьи, очередность проведения капитального ремонта определяется исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, с учетом требований Жилищного кодекса по первоочередному порядку проведения капитального ремонта в 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.

В соответствии с частями 5 и 7 той же статьи, региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год. 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 планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Таким образом, Жилищным кодексом предусмотрена возможность переноса срока капитального ремонта дома на более ранний.

Вместе с тем, в соответствии с положениями статьи 189 Жилищного кодекса, проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников, за исключением случаев, если собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в установленный этой же статьей срок не приняли решение о проведении капитального ремонта.

В вышеуказанном случае решение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой и предложениями регионального оператора принимает орган местного самоуправления. При этом важно отметить, что в таком случае региональный оператор должен представить предложения собственникам не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого в доме должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с региональной программой.

Вопрос 15:

Обязаны ли органы местного самоуправления, в рамках реализации части 6 ст. 175 Жилищного кодекса Российской Федерации, организовывать (созывать) общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования в МКД по вопросу определения способа формирования фонда капитального ремонта, если ранее организованное общее собрание в форме совместного присутствия признано несостоявшимся по причине отсутствия кворума?

Ответ:

Жилищным кодексом не установлены специальные требования о порядке организации органом местного самоуправления общего собрания собственников помещений в МКД по выбору способа формирования фонда капитального ремонта.

В случае, если организованное органом местного самоуправления общее собрание собственников помещений в МКД путем совместного присутствия собственников не имело кворума, органом местного самоуправления в соответствии с частью 3 статьи 45 Жилищного кодекса должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, при этом такое собрание может проводиться в форме заочного голосования.

Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть определена процедура организации общего собрания собственников помещений в МКД по выбору способа формирования фонда капитального ремонта, являющаяся основанием для принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.
