

**МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО  
ХОЗЯЙСТВА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ «РОСТОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ  
УЧЕБНЫЙ ЦЕНТР»**

**АЛГОРИТМ ПРОВЕДЕНИЯ  
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
ПРИ НАКОПЛЕНИИ СРЕДСТВ  
НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ**

**УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ**

Собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, обладают широкими правами и могут более гибко подходить к планированию капитального ремонта.

Основные преимущества формирования фонда на специальном счете:

1) права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат самим собственникам помещений, денежные средства на специальном счете могут быть использованы собственниками по назначению в любое время;

2) собственники вправе самостоятельно выбирать вид работ, который необходимо провести;

3) собственники имеют возможность самостоятельно определять подрядчика, а также выбирать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет дома.

Работа со специальным счетом не является простой, столь широкие права должны реализовываться ответственно, осознанно и грамотно. Для активного использования возможностей специального счета и проведения капитального ремонта собственникам предлагается настоящее методическое пособие.



## **Список используемых сокращений.**

**ГИС ЖКХ** - государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства;

**Госжилинспекция области** - Государственная жилищная инспекция Ростовской области;

**Градостроительный кодекс РФ** - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

**Жилищный кодекс РФ** - Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;

**Жилищный кооператив** - жилищные и жилищно-строительные кооперативы;

**Областной закон** - Областной закон от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области»;

**Региональная программа** - Региональная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 - 2049 годы, утвержденная постановлением Правительства Ростовской области от 26.12.2013 № 803;

**Региональный оператор** - специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В Ростовской области региональным оператором является некоммерческая организация «Ростовский областной фонд содействия капитальному ремонту» (НКО «Фонд капитального ремонта»);

**Специальный счет** - специальный счет, предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытый в кредитной организации;

**ТСЖ** - товарищество собственников жилья;

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете - один из предусмотренных действующим жилищным законодательством способов накопления собственниками помещений в многоквартирных домах средств на запланированный в соответствии с Региональной программой капитальный ремонт общего имущества в таких домах.

В Ростовской области собственники помещений в более чем 3 000 многоквартирных домов (свыше 15% от общего количества домов, включенных в Региональную программу) реализовали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, больше чем в половине из них владельцем специального счета определен региональный оператор - НКО «Фонд капитального ремонта».

### **Обзор основных положений жилищного законодательства, определяющих правовой режим фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.**

В силу части 1 статьи 170 Жилищного кодекса РФ **фонд капитального ремонта, формируемый на специальном счете, образуют:**

- взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме;
- пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете;
- заёмные средства, привлечённые собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества.

Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных 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.



**ВАЖНО!** В целях предотвращения ситуации, когда к срокам, предусмотренным Региональной программой, средств на специальном счете будет недостаточно для финансирования работ по капитальному ремонту, частями 7 - 10 статьи 173 Жилищного кодекса РФ предусмотрено дополнительное основание для **принудительного прекращения формирования фонда капитального ремонта на специальном счете**, а также процедура изменения способа формирования такого фонда в указанном случае:

#### **Шаг 1.**



Госжилинспекция области проводит мониторинг сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете,

полученных в соответствии с частью 3 статьи 172 Жилищного кодекса РФ.

Если по результатам мониторинга будет установлено, что **размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера представленных к оплате счетов**, Госжилинспекция области в письменной форме или с использованием ГИС ЖКХ уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме:

-о наличии задолженности;

-о необходимости погашения такой задолженности в срок **не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления** Госжилинспекции области и

-о последствиях, предусмотренных Жилищным кодексом РФ в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

## Шаг 2.



Владелец специального счета, получивший указанное уведомление Госжилинспекции области, **не позднее чем в течение пяти дней** информирует в письменной форме и с использованием ГИС ЖКХ собственников помещений в многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение

## Шаг 3.



В случае отсутствия погашения такой задолженности **за два месяца до истечения установленного Госжилинспекцией области 5-месячного срока** владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

## Шаг 4.



Если **в течение пяти месяцев с даты получения уведомления Госжилинспекции области** задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении, и в инспекцию не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, Госжилинспекция области уведомляет об этом орган местного самоуправления.

## Шаг 5.



Орган местного самоуправления **в течение месяца** принимает **решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора** и направляет такое решение владельцу специального счета.

## Шаг 6.



Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора **в течение одного месяца с момента получения указанного решения органа местного самоуправления**. В случае, если владелец специального счета **не перечислил** средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в установленный месячный срок, 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**.

Указанные положения не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.

В силу части 1 статьи 36.1 Жилищного кодекса РФ права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме.

В целях формирования фонда капитального ремонта на специальном счете действующим законодательством предусмотрена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по определению владельца специального счета, то есть организации, на имя которой открывается специальный счет, которая на основании решений общих собраний собственников заключает договор специального счета и взаимодействует с банком по вопросам совершения операций по такому счету, а также исполняет иные обязанности, предусмотренные пунктом 7 части 1 статьи 167, частью 5 статьи 170, частями 1 и 3 статьи 172, частями 6, 7, 9, 10 и 12 статьи 173, частью 7 статьи 177, частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса РФ, частью 4.2 статьи 7, частями 1 и 3 статьи 12, частью 5 статьи 13 Областного закона.

**Владельцем специального счета** согласно частям 2 и 3 статьи 175 Жилищного кодекса РФ может быть:

-ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса РФ;

-осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

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

-региональный оператор. Региональный оператор в случае выбора его в качестве владельца специального счета обязан выполнять все требования и ограничения, установленные жилищным законодательством для других владельцев специального счета. Произвольно распоряжаться средствами фонда капитального ремонта, а также расходовать их на цели финансирования капитального ремонта в других многоквартирных домах региональный оператор не вправе.

Особо следует отметить, что действующее законодательство не возлагает на владельца специального счета обязанность по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете, при этом на таком счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме. Средства, накопленные на специальном счете, могут быть израсходованы исключительно на данный конкретный многоквартирный дом.

Таким образом, одного специального счета для нескольких многоквартирных домов быть не может, средства со специального счета конкретного дома не могут быть заимствованы на капитальный ремонт других домов.

Действующим законодательством предусмотрены следующие гарантии сохранности средств на специальном счете:

1) 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 Жилищного кодекса РФ, а также

- обязательств, вытекающих из 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.

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

Кроме того, согласно Федеральному закону от 03.07.2016 № 355-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении» статьей 175.1 Жилищного кодекса РФ предусмотрена возможность заключения владельцем специального счета договора банковского вклада (депозита) в целях размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете (далее -

специальный депозит). Внесение денежных средств на специальный депозит осуществляется исключительно со специального счета. Возврат денежных средств, размещенных на специальном депозите, и уплата процентов по нему допускаются только на специальный счет владельца такого счета.



**ВАЖНО!** Решение о размещении временно свободных средств фонда на специальном депозите принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом перечисленных особенностей правового режима специального счета собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта указанным способом несут ответственность за весь процесс организации и проведения капитального ремонта многоквартирного дома: от определения источников его финансирования и разработки проектной и (или) сметной документации до определения подрядной организации, заключения договора с ней, осуществления контроля за оказанием услуг и (или) выполнением работ по капитальному ремонту, их приемки и оплаты.

Рассмотрим наиболее актуальные вопросы, возникающие при организации и проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах.



**Какими нормативными правовыми актами регулируется порядок организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете?**

Таковыми нормативными правовыми актами являются:

1) Жилищный кодекс РФ.

Особое внимание необходимо обратить на положения главы 15 «Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования», главы 16 «Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете», главы 18 «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» раздела IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» Жилищного кодекса РФ;

2) Областной закон от 11.06.2013 № 1101-ЗС «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» (части 5 и 6 статьи 7, части 5.1 и 10 статьи 8, части 1 - 4 статьи 13 Областного закона);

3) постановление Правительства Ростовской области от 28.06.2013 № 421 «О некоторых вопросах, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской



области». Особое внимание необходимо обратить на следующие приложения к указанному постановлению:

-приложение № 7, которым утвержден Порядок разработки и утверждения краткосрочных планов реализации Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2014 - 2049 годы;

-приложение № 9, которым утвержден Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Ростовской области.



**Какая организация осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете?**

Согласно частям 2 и 3 статьи 189 Жилищного кодекса РФ 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.** Предложения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, представляет собственникам помещений в таком доме **лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,** либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора).

В соответствии с частями 2.1 - 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса РФ:

-при осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме;

-при управлении многоквартирным домом ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением

управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме;

-при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила) утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

В силу подпункта «з» пункта 11 Правил содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе текущий и капитальный ремонт. Согласно пункту 16 Правил надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

-собственниками помещений:

путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией - в соответствии с частью 5 статьи 161 и статьей 162 Жилищного кодекса РФ;

путем заключения договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (при непосредственном управлении многоквартирным домом), - в соответствии со статьей 164 Жилищного кодекса РФ;

-ТСЖ, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

путем членства собственников помещений в указанных организациях - в соответствии с разделами V и VI Жилищного кодекса РФ;

путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров с этими организациями.

Из системного толкования указанных норм следует, что в отличие от случая формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, в котором функции технического заказчика работ по капитальному ремонту осуществляет региональный оператор, при формировании фонда на специальном счете функции технического заказчика должна осуществлять организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, как лицо, ответственное за надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В связи с этим, собственникам помещений в многоквартирном доме рекомендуется решением их общего собрания наделять организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом, полномочиями по осуществлению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту.



**ВАЖНО!** Для регионального оператора в случае, когда он выступает владельцем специального счета, обязанность по осуществлению функций технического заказчика работ по капитальному ремонту действующим законодательством не предусмотрена.



**В какие сроки необходимо организовать и провести общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для рассмотрения вопроса о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в таком доме, запланированных в соответствии с Региональной программой на 2017 год, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете?**

Для проведения работ по капитальному ремонту необходимо заблаговременно подготовить сметную документацию, а в случаях, установленных Градостроительным кодексом РФ, - также проектную документацию. Виды работ, для проведения которых обязательно необходима разработка проектной документации, утверждены приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.12.2009 № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства».



**ВАЖНО!** Во избежание ситуаций использования неправильных расценок при составлении сметной документации и в целях недопущения завышения общей стоимости работ Госжилинспекция области рекомендует проводить негосударственную экспертизу сметной документации.

В соответствии с частью 3 статьи 189 Жилищного кодекса РФ, частью 10 статьи 8 Областного закона не менее чем за четыре месяца до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт в соответствии с Региональной программой, то есть до 01.09.2016 года, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, представляет собственникам помещений в многоквартирном доме:

1) предложения:

- о сроке начала капитального ремонта;
- о 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

2) другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Согласно части 4 статьи 189 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента

получения указанных предложений, то есть до 01.12.2016 года, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в соответствии с частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса РФ, которым должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;

5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.



**ВАЖНО!** Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме предусмотрен статьями 44 - 48 Жилищного кодекса РФ. В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ **большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме**

принимаются решения общего собрания собственников по вопросам:

- о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- об использовании фонда капитального ремонта;
- о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт;
- о получении ТСЖ либо 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.

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должен быть оформлен в соответствии с требованиями, установленными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в

уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

Обращаем внимание, что в силу части 1.1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ управляющая организация, правление ТСЖ, жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива **в течение пяти дней с момента получения** копий решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в установленном порядке, направить копии указанных решений и протокола, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, в Госжилинспекцию области.



**Что делать, если к плановому периоду, предусмотренному Региональной программой, средств на специальном счете недостаточно?**

В этом случае общим собранием собственников может быть принято любое из следующих решений:

- о переносе установленного срока (планового периода) капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период в соответствии с частью 4 статьи 168 Жилищного кодекса РФ. Такое решение может быть принято в случае отсутствия необходимости в выполнении соответствующей работы по капитальному ремонту в срок, предусмотренный Региональной программой. Копия указанного решения должна быть направлена в министерство жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области для внесения необходимых изменений в Региональную программу в рамках ее актуализации;

- об уплате взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный  ремонт;

- о привлечении кредитных и (или) заемных средств на проведение капитального ремонта в соответствии с пунктом 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ;

- об оплате работ по капитальному ремонту в рассрочку (при согласовании соответствующего условия в договоре с подрядной  организацией).



**Как при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете осуществляется выбор подрядной организации, которая будет оказывать услуги и (или) выполнять работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме?**

Если собственники помещений  накапливают средства на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта, как уже было отмечено, отвечают сами собственники. В связи с этим, на общем собрании собственников целесообразно также определить подрядную организацию и

существенные условия, на которых заключается договор об оказании услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

При определении подрядной организации в данном случае действующим законодательством не предусмотрено обязательное проведение конкурсных процедур.

Вместе с тем, согласно подпункту «д» пункта 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, управление многоквартирным домом обеспечивается путем выбора, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме.

С учетом изложенного, собственники вправе самостоятельно установить конкурсную процедуру отбора подрядной организации.



### **Кто осуществляет контроль за проведением работ по капитальному ремонту и приемку выполненных работ?**

В соответствии с требованиями статьи 53 Градостроительного кодекса РФ при проведении капитального ремонта строительный контроль осуществляется лицом, производящим работы, а также техническим заказчиком, либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

В процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме техническим заказчиком должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность многоквартирного дома и в соответствии с технологией капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

В приемке выполненных работ в обязательном порядке принимают участие представители подрядной организации, организации, выступающей в качестве технического заказчика работ по капитальному ремонту, организации, осуществляющей строительный контроль (при наличии), уполномоченные представители собственников помещений в многоквартирном доме.



## **На какие цели могут быть израсходованы средства фонда капитального ремонта, формируемого собственниками помещений в многоквартирном доме на специальном счете?**

Цели, на которые могут быть использованы средства фонда капитального ремонта, предусмотрены частью 1 статьи 174 Жилищного кодекса РФ и конкретизированы в части 5 статьи 7 Областного закона.

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;
- подготовки сметной документации на проведение капитального ремонта;
- 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**, могут осуществляться:

- финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ, частью 5.1 статьи 8 Областного закона;
- оплата услуг по строительному контролю;
- разработка проектной документации;
- погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Таким образом, если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме не принято решение об увеличении размера взноса на капитальный ремонт, то оплачиваться со специального счета могут только следующие работы:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения, **в том числе** установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления электрической энергии, и узлов управления и регулирования потребления электрической энергии;
- 2) ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения, **в том числе** установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления газа, и узлов управления и регулирования потребления газа;
- 3) ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, **в том числе** установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии, горячей и холодной воды, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов;
- 4) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

5) ремонт крыши;

б) ремонт фасада, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, ремонт фундамента многоквартирного дома.

Приборы учета потребления коммунальных ресурсов, узлы управления и регулирования их потребления устанавливаются в соответствии с действующим законодательством **только** при замене самой инженерной системы.



**ВАЖНО!** Взносы на капитальный ремонт носят целевой характер и должны быть использованы **только на капитальный ремонт** общего имущества в многоквартирном доме.

Оплачивать за счет фонда капитального ремонта расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом многоквартирных домов, использовать эти средства на оплату задолженности за потребленные коммунальные ресурсы или на финансирование деятельности управляющей организации, ТСЖ, жилищного кооператива категорически запрещено.

В случае принятия решения о проведении вида работ, не включенного в перечень, утвержденный частью 5.1 статьи 8 Областного закона, при осуществлении мероприятий по жилищному надзору (лицензионному контролю) средства, израсходованные на его проведение, в соответствии с частью 2 статьи 13 Областного закона будут признаны нецелевым использованием средств и подлежат возврату на специальный счет!

В соответствии с частью 3 статьи 166 Жилищного кодекса РФ 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.

Кроме того, 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 случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, 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.





## **В каком порядке совершаются операции по перечислению денежных средств со специального счета?**

Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, предусмотрен частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

- 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 Жилищного кодекса РФ;

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

- 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;

- 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;

- зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

- начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

Если это предусмотрено договором специального счета, банк может начислять проценты за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, а также списывать со счета комиссионное вознаграждение. При этом согласно разъяснениям, содержащимся в письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.07.2014 № 12315-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», 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;

-перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на снос или реконструкцию дома, а также в случае изъятия земельного участка, на котором находится многоквартирный дом, для государственных или муниципальных нужд;

- размещение денежных средств на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат на специальный счет денежных средств, процентов от размещения денежных средств на специальном депозите.

Операции по специальному счету, не предусмотренные частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ, не допускаются.

Банк в порядке, установленном статьей 177 Жилищного кодекса РФ, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям Жилищного кодекса РФ.

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 указанному договору. Без акта приемки может быть оплачен аванс на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости этих услуг и (или) работ по договору.

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.

Если перечисленные документы представлены не будут, банк обязан отказать в выполнении распоряжения владельца специального счета о списании средств со специального счета.



**Что будет, если при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете не провести капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в срок, установленный Региональной программой?**

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны отнестись с полной ответственностью к организации капитального ремонта в доме. Ведь в случае не проведения капитального ремонта в сроки, установленные Региональной программой, жилищным законодательством предусмотрена возможность принудительного изменения способа формирования фонда капитального ремонта со специального счета на счет регионального оператора.

В соответствии с частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса РФ орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета в случае, если:

-определенный вид услуг или работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный Региональной программой;

-в соответствии с Порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Ростовской области, утвержденным приложением № 9 к постановлению Правительства Ростовской области от 28.06.2013 № 421, требуется оказание вида услуг и (или) выполнение вида работ, предусмотренных Региональной программой.

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 статьи 189 Жилищного кодекса РФ. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в указанный срок, 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.



**Может ли при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме выполняться ранее сроков, определенных Региональной программой?**

В силу частей 4.1 и 4.2 статьи 170 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние

сроки, чем это установлено Региональной программой, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными Региональной программой, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено Региональной программой.

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

На основании вышеизложенного, собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, имеют реальную возможность более гибко подходить к планированию, организации и проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Основанием для проведения отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме является соответствующее решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса РФ.

При этом согласно разъяснениям, содержащимся в письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.07.2014 № 12315-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», в случае, когда капитальный ремонт в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений, принятого в соответствии с частью 2 статьи 189 Жилищного кодекса РФ, 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 таком доме, на котором принимается решение о проведении капитального ремонта.



Настоящее учебно-методическое пособие разработано государственным автономным учреждением Ростовской области «Ростовский областной учебный центр», на базе которого функционирует Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ Ростовской области совместно с министерством жилищно-коммунального хозяйства Ростовской области в рамках проекта «Школа грамотного потребителя» и Государственной жилищной инспекцией Ростовской области. Настоящее пособие предназначено для собственников помещений в многоквартирных домах, специалистов управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, органов местного самоуправления и всех, кто интересуется вопросами жилищно-коммунального хозяйства.

Пособие подготовлено с использованием нормативных правовых актов по состоянию на 20.06.2016г.

При использовании материалов настоящего пособия ссылка на данную публикацию обязательна.

Директор НКО «Фонд капитального ремонта»



Утверждаю:

В.А. Крюков

«03» марта 2016г.

## РЕГЛАМЕНТ

взаимодействия НКО «Фонд капитального ремонта» и собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор

г. Ростов-на-Дону  
2016г.

## **1. Общие положения**

1.1. Настоящий регламент разработан в целях реализации требований Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ), Областного закона от 11.06.2013 года №1101-3С «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области» (далее – Областной закон), Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденной Постановлением Правительства Ростовской области №803 от 26.12.2013г. (далее – Программа) и определения порядка взаимодействия НКО «Фонд капитального ремонта» (региональный оператор) и собственников помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор.

1.2. Основной целью настоящего Регламента является реализация Программы и финансирование оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

## **2. Порядок взаимодействия**

2.1. На общем собрании собственников помещений в МКД, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, должны быть приняты решения по следующим вопросам, вынесенных на повестку дня:

1) определение и утверждение видов работ по капитальному ремонту, проведение которых необходимо в МКД;

2) определение и утверждение сроков проведения капитального ремонта;

3) определение и утверждение источников финансирования проведения капитального ремонта:

- утверждение размера взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт,

- оформление кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на основании ч. 3 ст. 166, ст. 44 ЖК РФ,

- иные дополнительные источники финансирования (доходы от сдачи имущества в аренду, рекламная деятельность и т.д.).

4) определение и утверждение стоимости работ по капитальному ремонту;

5) определение и утверждение подрядной организации с указанием наименования, ИНН, ОГРН подрядной организации;

6) определение и утверждение размера аванса, подлежащего выплате подрядной организации, но не более 30% стоимости услуг и (или) работ (ст. 177 ЖК РФ);

7) определение и утверждение лица, которое от имени собственников помещений в МКД будет выступать стороной по договору с подрядной организацией, подписывать его, принимать и подписывать акты приемки выполненных работ, участвовать во взаимоотношениях с органами местного самоуправления и региональным оператором.

2.2. В случае, если договором об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД предусмотрена операция по выплате аванса не более 30% стоимости таких услуг и (или) работ, собственники, до начала выполнения работ, представитель собственников предоставляет региональному оператору:

- заявление о выплате аванса подрядной организации;
- протокол общего собрания собственников помещений в МКД, с приложением заверенной копии реестра голосования собственников;
- договор об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

2.3. Для совершения операции по списанию денежных средств, связанных с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, и предоставления в банк, представитель собственников предоставляет региональному оператору следующие документы:

- заявление об оплате выполненных работ;
- протокол общего собрания собственников помещений в МКД, с приложением реестра голосования собственников (если ранее в соответствии с п. 2.2 Регламента, протокол не предоставлялся);
- договор об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (если ранее в соответствии с п. 2.2 Регламента, договор не предоставлялся);
- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору.

2.4. Протокол общего собрания, договор с подрядной организацией, акты выполненных работ составляются в трех экземплярах: один - собственникам помещений в МКД, второй - подрядной организации, третий - региональному оператору.



2.5. Региональный оператор в течении 30 дней проверяет представленные собственниками документы и передает соответствующий пакет документов в банк, в котором открыт специальный счет, для перечисления оплаты выполненных работ подрядной организации.

2.6. После совершения операции по перечислению денежных средств, региональный оператор информирует заявителя о произведенной оплате и направляет копию платежного поручения.

2.7. Представитель собственников информирует о проведении капитального ремонта общего имущества орган местного самоуправления, на территории которого расположен МКД.

Отпечатано по заказу  
министерства жилищно-коммунального  
хозяйства Ростовской области  
Тираж 3000 экз.  
ООО «ДГТУ-Принт»  
Адрес полиграфического предприятия:  
344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1