



Иркутская региональная общественная организация
«Общество защиты прав собственников помещений
“Жилищный контроль”»

Библиотека собственников помещений

О региональном Фонде капитального ремонта



**Наглядное пособие:
блок-схемы, комментарии, таблицы**

Составитель: Ю.Г.Бубнов

Иркутск-2014 год

Содержание:

К собственникам помещений	2
От составителя.....	3
1. Правовое обеспечение фонда капитального ремонта	4
2. Плата за жилое помещение для собственника	5
2.1. Новая структура платы за жилое помещение	5
2.2. Порядок оплаты за жилое помещение	7
3. Взносы собственников помещений в МКД на капитальный ремонт	8
3.1. Возникновение обязанности по уплате взносов	8
3.2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт	11
4. Фонд капитального ремонта	12
4.1. Понятие и источники образования фонда капитального ремонта.....	12
4.2. Способы и сроки формирования фонда капитального ремонта	12
4.3. Использование средств фонда капитального ремонта.....	14
5. Фонд капитального ремонта на специальном счёте	17
5.1. Порядок и условия открытия специального счёта	17
5.2. Совершение операций по специальному счёту	19
5.3. Финансирование капитального ремонта со специального счёта.....	21
5.4. Закрытие специального счёта	22
6. Фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.....	23
6.1. Договор о формировании фонда капитального ремонта	23
6.2. Функции регионального оператора.....	24
6.3. Организация и финансирование капитального ремонта региональным оператором.....	29
6.4. О финансовой устойчивости деятельности регионального оператора	31
7. Региональная программа капитального ремонта	32
8. Краткосрочные планы реализации региональной программы	34
9. О принятии решения о проведении капитального ремонта.....	36

К собственникам помещений

Настоящее наглядное пособие подготовлено в помощь собственникам помещений в многоквартирных домах и членам Советов домов ИРОО ОЗПСП “Жилищный контроль” намерена издавать и распространять тематические памятки, методические рекомендации и инструкции по вопросам жилищно-коммунальных отношений, организовывать, а также организовывать и проводить другие формы правового просвещения собственников помещений в многоквартирных домах.



Не секрет, что творящийся в сфере жилищно-коммунальных отношений беспредел и неприкрытый грабеж граждан под благовидным предлогом оказания жилищно-коммунальных услуг оказался возможным только благодаря правовой неосведомленности потребителей этих услуг о своих правах и

об обязанностях исполнителей указанных услуг. Другим немаловажным условием указанного жилищно-коммунального беспредела является неосведомленность граждан, как правильно созывать общие собрания собственников помещений, как правильно формулировать повестку дня общего собрания и принятые решения, как правильно оформлять протоколы общих собраний, как правильно контролировать выполнение условий договора управления многоквартирным домом, куда и как обращаться с жалобами на исполнителей жилищно-коммунальных услуг и т.д. Устранить указанные условия и повысить уровень правовой грамотности населения путём организации юридических консультаций, занятий и издания методических пособий и памяток – одна из основных задач деятельности нашей общественной организации!

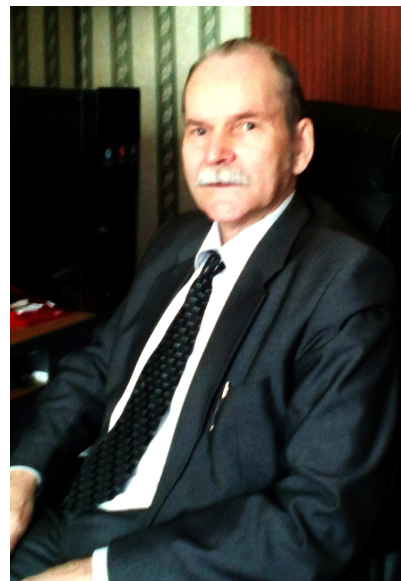
Но без поддержки собственников помещений и их активного участия в деятельности нашей общественной организации все наши планы могут оказаться неисполнимыми!

Председатель ИРОО ОЗПСП “Жилищный контроль”
С.Э.Нечепоренко

От составителя

В Российской Федерации более половины жилищного фонда (1,6 млн. домов) нуждаются в капитальном ремонте. При этом 40% таких домов не ремонтировалось 30-40 лет, хотя нормативный срок для капитального ремонта составляет 25-30 лет. Для проведения капремонта таких домов требуются колоссальные денежные средства.

В целях формирования необходимых правовых основ для создания в субъектах РФ устойчивых механизмов финансирования капитального ремонта многоквартирных домов Государственной Думой был принят **Федеральный закон** от 25.12.2012 № 271-ФЗ (вступил в силу с 26.12.2012 г.), который дополнил Жилищный кодекс РФ **Разделом IX** "Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах", закрепившим понятие фонда капитального ремонта и способы его формирования.



Законодательным Собранием Иркутской области 25 декабря 2013 г. был принят Закон Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области», который был подписан Губернатором Иркутской области 27 декабря 2013 г. за № 167-ОЗ.

Однако **Федеральным законом** от 28 декабря 2013 г. № 417-ФЗ в Жилищный кодекс РФ вновь были внесены ряд значительных изменений и дополнений в части регулирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Но Законом от 28 декабря 2013 г. № 417-ФЗ не все недостатки и противоречия Закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ были устранены, что крайне отрицательно может повлиять на практику применения новой формы финансирования капитального ремонта МКД. Именно поэтому в пособии на отдельные (наиболее существенные) недостатки обращается внимание читателей с тем, чтобы собственники помещений в МКД были готовы к возможным спорам и знали, как их избежать. С этой же целью в пособии приводятся много ссылок на конкретные нормы закона, чтобы собственники помещений в МКД могли мотивированно защищать и отстаивать свои права.

В предлагаемом пособии освещены не все, а только наиболее важные положения вышеуказанного нового законодательства.

Пособие подготовлено с учетом законодательства по состоянию на 1 февраля 2014 года.

Юрист ИРОО ОЗПСП “Жилищный контроль”
Ю.Г.Бубнов

1. Правовое обеспечение фонда капитального ремонта

Законом № 271-ФЗ от 25 декабря 2012 г. "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" и Законом № 417-ФЗ от 28 декабря 2013 г. "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» уточнены и установлены новые полномочия органов государственной власти Российской Федерации и субъектов РФ в части организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД:

Согласно **ст. 167 ЖК РФ** в обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме субъекты РФ принимают нормативные акты, 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 (владелец специального счета), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 ЖК РФ, 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 ЖК РФ;

8) устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств.

Законодательным Собранием Иркутской области 25 декабря 2013 г. был принят Закон Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории

Иркутской области», который был подписан Губернатором Иркутской области 27 декабря 2013 г. за № 167-ОЗ (далее – Закон Иркутской области № 167-ОЗ).

2. Плата за жилое помещение для собственника

2.1. Новая структура платы за жилое помещение

Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ существенно изменена структура платы и порядок оплаты за жилое помещение для собственника помещений в многоквартирном доме.

Так, согласно **ч. 2 ст. 154** ЖК РФ в новой редакции плата за жилое помещение 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**.

В связи с изменением структуры платы за жилое помещение в новой редакции изложена и **ч. 1 ст. 158** ЖК РФ, согласно которой собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме путем внесения **платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт**.

Таким образом, после 26 декабря 2012 г. из составляющей платы за содержание и ремонт жилого помещения исключена **плата за капитальный ремонт**, но введён новый вид платы – **взнос на капитальный ремонт**.

Для нового вида платежа - **взноса на капитальный ремонт** - определён и особый порядок его оплаты.

Так, в соответствии с **ч. 7 ст. 155** ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, **за исключением случаев**, предусмотренных ч. 7.1 ст. 155¹ и **ст. 171** ЖК РФ.

Согласно **ч.ч. 5 и 6 ст. 155** ЖК РФ члены ТСЖ, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива, а также собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива, уплачивают взносы на капитальный ремонт в соответствии со **ст. 171** ЖК РФ.

В отношении собственников помещений в МКД, осуществляющих непосредственное управление домом, а также собственников жилых домов в статье 155 ЖК РФ закреплена только обязанность по оплате услуг и работ по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме и жилых домов в соответствии с договорами на оказание услуг и выполнение работ, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (части 8, 9 и 10 статьи 155 ЖК РФ).

¹ В части 7.1 статьи 155 ЖК РФ закреплено право собственников помещений принять на общем собрании решение об оплате за коммунальные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям.

Таким образом, порядок уплаты взносов на капитальный ремонт определен специальной нормой – **ст. 171 ЖК РФ**, в соответствии с которой взносы на капитальный ремонт в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта уплачиваются по платёжным документам регионального оператора (ч.1 ст. 171 ЖК РФ) или владельца специального счёта (ч.2 ст. 171 ЖК РФ).

Согласно **ч.1 ст. 170 ЖК РФ** взносы на капитальный ремонт являются составной частью формирования фонда капитального ремонта, а в **ч. 2 ст. 158 ЖК РФ** специально указано, что расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются именно за счет средств фонда капитального ремонта, а также иных не запрещенных законом источников.

Таким образом, анализ **ч. 2 ст. 158, ч. 3 ст. 169, ч.1 ст. 170, ст. 171 ЖК РФ**, а также других норм Жилищного кодекса РФ позволяет сделать вывод о том, что под **взносом на капитальный ремонт** понимается установленный и регламентируемый законом обязательный ежемесячный целевой платеж на специальный счёт или на счёт регионального оператора для формирования фонда капитального ремонта, средства которого используются исключительно для проведения работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Схема 1



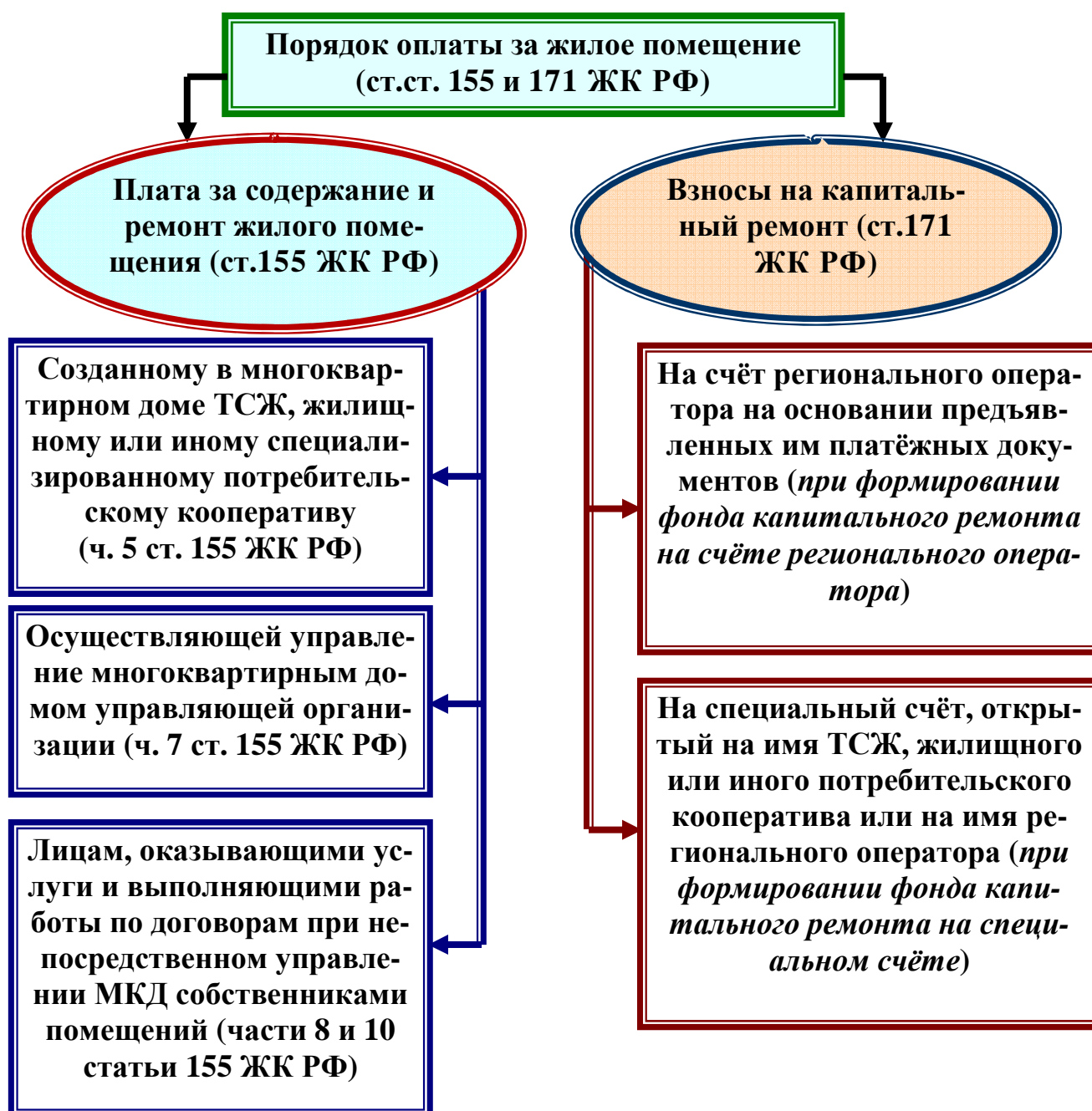
2.2. Порядок оплаты за жилое помещение

В соответствии со ст. 171 ЖК РФ уплата взносов на капитальный ремонт осуществляется в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и в порядке в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта:

а) в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора - на основании платежных документов, представленных региональным оператором;

б) в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете - на основании платежных документов владельца счёта (ТСЖ, жилищный или иной потребительский кооператив, региональный оператор).

Схема 2



В соответствии с ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ за неуплату или несвоевременную

уплату взноса собственники уплачивают в фонд проценты исходя из 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент внесения платы, за каждый день просрочки. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

ВАЖНО: Поскольку взносы на капитальный ремонт не входят в состава платы за содержание и ремонт жилого помещения и уплачиваются ТОЛЬКО по платёжным документам регионального оператора или владельца специального счёта для формирования фонда капитального ремонта, значит, **указание в платёжном документе на оплату за содержание и ремонт жилого помещения и за коммунальные услуги строки на оплату указанных взносов является грубейшим нарушением требований ст. 171 ЖК РФ!!!**

3. Взносы собственников помещений в МКД на капитальный ремонт

3.1. Возникновение обязанности по уплате взносов

В соответствии с **п.5) ч.2 ст. 153 ЖК РФ** обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение **с учётом правила, установленного частью 3 статьи 169 ЖК РФ**, в которой определяется момент возникновения обязанности у собственника помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

Момент возникновения обязанности по уплате взносов:

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 (**ч. 3 ст. 169 ЖК РФ**)

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении **трех календарных месяцев**, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области, в которую включен этот многоквартирный дом (**ч. 4 ст. 2 Закона Иркутской области № 167-ОЗ**)

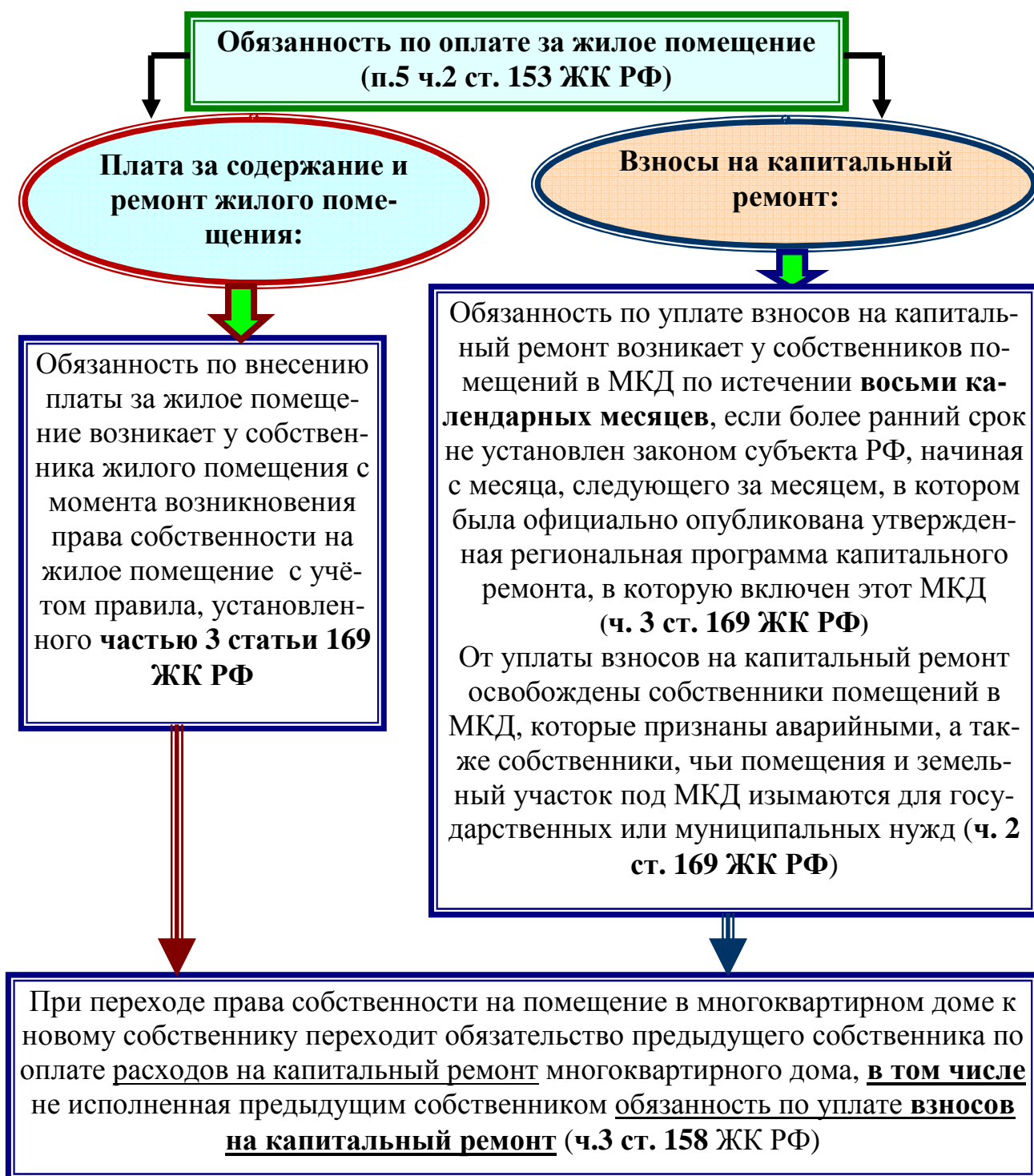
Таким образом, утверждение региональной программы капитального ремонта является своеобразной отправной точкой для определения даты возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме (**ч. 3 ст. 169, п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, ч.4 ст. 2 Закона Иркутской области № 167-ОЗ**).

От уплаты взносов на капитальный ремонт освобождены собственники помещений в многоквартирных домах, которые признаны в установленном по-

рядке аварийными, а также собственники, чьи помещения и земельный участок под многоквартирным домом изымаются для государственных или муниципальных нужд (ч. 2 ст. 169 ЖК РФ).

При этом в ч.3 ст. 158 ЖК РФ закреплено положение о том, что 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.

Схема 3



ВЫВОДЫ: В соответствии с вышеуказанными нормами закона уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт обязаны:

а) **только** собственники помещений многоквартирных домов, которые включены в утверждённую региональную программу капитального ремонта общего имущества, и

б) **только** по истечении установленного законом субъекта Российской Федерации срока, но не более восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована указанная региональная программа!

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе при наступлении определенных обстоятельств приостановить отчисление взносов на капитальный ремонт на некоторое время, а именно:

Обстоятельства	Условия	Действия	Норма закона
если собственники помещений в многоквартирном доме установили размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный региональным законом минимальный размер фонда капитального ремонта	по достижении минимального размера фонда капитального ремонта	собственники помещений в МКД на своём общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт *	ч. 8 ст. 170 ЖК РФ
* за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов			
если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта в МКД были выполнены отдельные работы, предусмотренные региональной программой капитального ремонта,	а) оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора; б) повторное выполнение этих работ в срок не требуется,	средства в размере стоимости этих работ** зачисляются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт***	ч. 4 ст. 181 ЖК РФ, ст. 5 Закона Иркутской области № 167-ОЗ
** но не свыше размера их предельной стоимости, определенной в соответствии с ч. 4 ст. 190 ЖК РФ нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Согласно ч. 6 ст. 5 Закона Иркутской области № 167-ОЗ указанный размер предельной стоимости определяется нормативным правовым актом Правительства Иркутской области.			
*** Согласно ч.1 ст. 5 Закона Иркутской области № 167-ОЗ зачёт средств осуществляется путем приостановления обязанности собственников помещений в МКД по уплате взносов на капитальный ремонт			

общего имущества в МКД на определенный период и (или) уменьшения размера взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД на определенный период, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором было принято соответствующее решение региональным оператором области.

3.2. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт в минимальном размере или в большем размере, установленном по решению общего собрания собственников помещений (**ч. 1 ст. 169 ЖК РФ**).

В соответствии с **ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ** минимальный размер взноса:

а) устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями², утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти;

б) определяется исходя из занимаемой собственником общей площади помещения в многоквартирном доме;

в) может быть дифференцирован в зависимости:

- от муниципального образования, в котором расположен МКД;

- от типа и этажности дома;

- от стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД;

- от нормативных сроков эффективной эксплуатации элементов строительных конструкций и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);

- от перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Согласно Закону Иркутской области № 167-ОЗ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Иркутской области ежегодно **не позднее 1 декабря** текущего года (**ч. 2 ст. 2**) и дифференцируется в зависимости от (**ч. 3 ст. 2**):

1) климатических условий и географического расположения (в южных районах Иркутской области либо в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях) муниципального образования Иркутской области, на территории которого расположен многоквартирный дом;

2) типа и этажности многоквартирного дома;

3) стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома (наружных ограждающих и несущих конструкций, фундамента, крыши, внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, систем противопожарной автоматики и дымоудаления);

4) нормативных сроков эффективной эксплуатации соответствующих элементов строительных конструкций, внутридомовых инженерных систем, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, на-

² Методические рекомендации по определению минимального размера взноса на капитальный ремонт утверждены Приказом Министерства регионального развития РФ от 10.07.2013 г. № 288.

ходящегося в многоквартирном доме и обслуживающего более одного помещения, до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);

5) перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренного статьей 4 Закона Иркутской области № 167-ОЗ³.

4. Фонд капитального ремонта

4.1. Понятие и источники образования фонда капитального ремонта.

Согласно **ч. 2 ст. 158 ЖК РФ** расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

В соответствии с **ч. 1 ст. 170 ЖК РФ** фонд капитального ремонта образуется из:

- **взносов** на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме;

- **процентов**, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

- **процентов**, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

По решению собственников помещений в МКД, решению членов ТСЖ на формирование фонда капитального ремонта в счёт исполнения обязанности собственников помещений в МКД по уплате взносов на капитальный ремонт могут направляться доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД, а также средства ТСЖ, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья (**ч. 4 ст. 169 ЖК РФ**).

Следует отметить, что в **ст. 191 ЖК РФ** и в **ст. 9 Закона Иркутской области № 167-ОЗ** предусматривается государственная поддержка на финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в виде предоставляемой ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, региональному оператору финансовой поддержки в размере бюджетных ассигнований 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.

4.2. Способы и сроки формирования фонда капитального ремонта

В соответствии с **ч. 3 ст. 170 ЖК РФ** собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт **на специальный счет** в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств,

³ О минимальном перечне работ смотрите в подраздел 4.3. настоящего пособия.

находящихся на специальном счёте (формирование фонда капитального ремонта на специальном счете)⁴;

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 (формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора)⁵.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта принимается и реализуется собственниками помещений в МКД с соблюдением установленных законом порядка и сроков.

Так, согласно **ч. 1.1 ст. 44 ЖК РФ** к компетенции общего собрания собственников относится принятие решений:

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

В силу **ч. 1 ст. 46 ЖК РФ** решения общего собрания собственников помещений в МКД по вышеуказанным вопросам принимаются большинством не менее **2/3 голосов** от общего числа голосов собственников помещений в МКД и оформляются протоколами в обычном порядке⁶.

Согласно **ч. 5 ст. 170 ЖК РФ** срок для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта устанавливается субъектом РФ, но этот срок не может превышать **шести месяцев** с момента официального опубликования утвержденной законом субъекта РФ региональной программы капитального ремонта, в которую включен МКД, в отношении которого решается вопрос о формировании фонда. При этом не позднее чем **за месяц** до окончания указанного срока орган местного самоуправления должен созвать общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (**ч. 6 ст. 170 ЖК РФ**). Если же собственники помещений в МКД в указанный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, тогда орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (**ч. 7 ст. 170 ЖК РФ**).

Законом Иркутской области № 167-ОЗ срок для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта **не установлен**, но

⁴ Подробнее с формировании специального счёта смотрите в разделе 5.1. настоящего пособия.

⁵ Подробнее о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора см. раздел 6 настоящего пособия.

⁶ О требованиях к оформлению протокола общего собрания см. **ст. 181.2 ГК РФ**

в ч.4 ст. 2 указанного Закона определен срок наступления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт - по истечении **трех календарных месяцев**, начиная с месяца, следующего за месяцем, когда была официально опубликована названная программа, в которую включен конкретный МКД. Но поскольку уплата взносов должна осуществляться в фонд капитального ремонта, значит, указанный срок следует исчислять и для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В соответствии со ст. 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Схема 4



4.3. Использование средств фонда капитального ремонта

Согласно ч.1 ст.174 ЖК РФ 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 градо-

строительной 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 в указанной норме закона (**ч.1 ст.174 ЖК РФ**) **особо подчеркивается**, 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, могут осуществляться финансирование только:

а) работ, которые предусмотрены в **части 1 статьи 166 ЖК РФ** и законом субъекта Российской Федерации;

б) погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, включает в себя (**ч.1 ст. 166 ЖК РФ**):

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.

Но субъекты РФ вправе дополнить приведенный выше "минимальный" перечень (**ч. 1 ст. 166 ЖК РФ**).

Поэтому в **статье 4** Закона Иркутской области № 167-ОЗ минимальный перечень финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта работ и услуг значительно расширен и включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, систем противопожарной автоматики и дымоудаления;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю, ремонт или замену надкровельных элементов, ремонт или замену системы водоотвода с заменой водосточных труб и изделий;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе ремонт отмостки;

5) утепление и ремонт фасада, в том числе ремонт балконов, утепление, ремонт или замену окон в составе общего имущества, входных наружных две-

рей, ремонт и утепление цоколя;

6) установку 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);

7) ремонт или замену мусоропроводов, систем пневматического мусороудаления, установку промывочных устройств для мусоропроводов, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств - для домов с отметкой лестничной площадки верхнего этажа 15 метров и выше;

8) ремонт фундамента многоквартирного дома;

9) работы по благоустройству и озеленению земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, если границы и размер земельного участка определены в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

10) разработку проектно-сметной документации на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

11) оказание услуг по проведению строительного контроля в процессе капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

ВАЖНО! Указанные в ст. 4 Закона Иркутской области № 167-ОЗ работы и услуги должны финансироваться за счет фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, а не за счет повышенных взносов или иных источников!

Другие услуги и (или) работы по капитальному ремонту (сверх "минимального" перечня) могут по решению общего собрания собственников помещений в МКД финансироваться за счет части фонда, сформированной на основании решения собственников помещений в МКД за счет превышающих минимальный размер взносов.

Особые случаи использования средств фонда капитального ремонта (ч. 2 ст. 174 ЖК РФ)

В случае признания МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, то по решению собственников помещений в этом МКД

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 МКД, и каждого жилого помещения в этом МКД (за исключением жилых помещений, принадлежащих Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию)

средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом МКД пропорционально размеру уплаченных ими и предшествующими собственниками помещений взносов на капитальный ремонт

ВНИМАНИЕ!!! Поскольку управляющие организации не могут быть владельцами специальных счетов, они не могут распоряжаться находящимися на

этих счетах средствами, в том числе привлекать кредиты на капитальный ремонт с погашением их за счет фонда капитального ремонта. Управляющие организации также не имеют никакого отношения к организации и финансированию капитального ремонта, если фонд капитального ремонта формируется у регионального оператора.

5. Фонд капитального ремонта на специальном счёте

5.1. Порядок и условия открытия специального счёта

Если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счёте, то в соответствии с **ч.1.1 ст. 44** и **ч. 4 ст. 170** ЖК РФ 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 счёта;
- 5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

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 (**ч.5 ст. 170** ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на одном специальном счете, на котором могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме (**ч. 4 ст. 175** ЖК РФ).

Процедура открытия специального счёта		
1. Выбор владельца специального счёта:		
Товарищество собственников жилья:	<ul style="list-style-type: none"> - если ТСЖ осуществляет управление многоквартирным домом; - если ТСЖ создано в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать; - если объединяемые в ТСЖ дома располо- 	ч. 2 ст. 175 ЖК РФ

	жены на земельных участках, которые 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:	если указанные кооперативы осуществляют управление многоквартирным домом.	
Регионального оператора:	если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.	ч. 3 ст. 175 ЖК РФ
2. Условия открытие специального счёта:		
а) если владельцем счёта определён ТСЖ, ЖК, ЖСК:		
Общие требования при выборе кредитной организации собственниками помещений в многоквартирном доме:	специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным кодексом РФ;	ч.1 ст. 175 ЖК РФ
	специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей ⁷ ;	ч.2 ст. 176 ЖК РФ
б) если владельцем счёта определён региональный оператор:		
Дополнительные требования при выборе кредитной организации:	кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории субъекта Российской Федерации.	
Если кредитная организация не выбрана или выбранная кредитная организация не соответствует установленным ЖК РФ требованиям:	вопрос о выборе кредитной организации для открытия специального счёта считается переданным на усмотрение регионального оператора.	п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ

⁷ Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч.2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети "Интернет".

3. Порядок открытия специального счёта:		
<p>Владелец специального счёта в установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации срок реализации способа формирования фонда капитального ремонта (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ)</p>	<p>предъявляет в выбранный собственниками помещений в МКД или региональным оператором (в случае, предусмотренном п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ) банк документы, предусмотренные банковскими правилами, в том числе оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений в МКД о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.</p> <p>Специальный счёт открывается банком на имя лица, указанного в решении общего собрания собственников помещений в МКД.</p>	<p>ч. 1 ст. 176 ЖК РФ</p>
	<p>заключает с банком бессрочный договор специального счёта</p>	<p>ч. 5 ст. 175 ЖК РФ</p>

Владелец специального счёта в течение пяти рабочих дней с момента его открытия обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом МКД о принятии решений при выборе способа формирования фонда капитального ремонта и справки банка об открытии специального счёта (**ч. 1 ст. 172 ЖК РФ**).

5.2. Совершение операций по специальному счёту

Взносы на капитальный ремонт, поступающие на специальный счёт, накапливаются до срока проведения капитального ремонта (отдельных видов работ по капитальному ремонту) многоквартирного дома.

Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются только на цели, указанные в **статье 174 Жилищного кодекса РФ⁸ (ч.1 ст. 175 ЖК РФ)**.

В соответствии с **ч. 1 ст. 177 ЖК РФ** по специальному счёту 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;

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

3) в случае смены специального счёта - перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счёте, на другой специальный счёт и за-

⁸ Смотрите раздел 4.3. настоящего пособия.

числение 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.1 ст. 174 ЖК РФ;

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

Совершение иных, не предусмотренных в ч. 1 ст. 177 ЖК РФ, операций по специальному счету не допускаются (ч. 2 ст. 177 ЖК РФ).

Условия совершения банком операций по специальному счёту		
Вид операций	Условия совершения операций	Норма закона
Операции по перечислению со специального счета денежных средств	<p>по указанию владельца специального счета при предоставлении следующих документов:</p> <p>1) протокол общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;</p> <p>3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору (такой акт не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса).</p>	ч. 4 ст. 177 ЖК РФ
Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, зай-	<p>по распоряжению владельца специального счета на основании:</p> <p>1) протокола общего собрания собственников помещений в МКД, со-</p>	ч. 5 ст. 177 ЖК РФ

мов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме	держателя 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.	
--	---	--

Владелец специального счета, а также банк, в котором открыт специальный счет, обязаны предоставлять по требованию любого собственника помещения в МКД информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в данном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (**ч. 7 ст. 177 ЖК РФ**).

На денежные средства, находящиеся на специальном счёте, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счёта, за исключением (**ч. 6 ст. 175 ЖК РФ**):

- обязательств, вытекающих из заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме договоров;
- договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта;
- на ином законном основании.

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

5.3. Финансирование капитального ремонта со специального счёта

Перечень работ по капитальному ремонту, срок их выполнения, смета расходов на капитальный ремонт определяются решением общего собрания собственников помещений в соответствии с региональной программой капитального ремонта. При этом собственники помещений хотя и должны ориентироваться на то, что определено для их многоквартирного дома в региональной программе капитального ремонта, но они вправе принять решение о более раннем сроке проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и о большем перечне работ, чем установлено региональной программой.

В случае недостаточности накопленных на специальном счёте денежных средств фонда капитального ремонта в качестве источников финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме могут быть использованы кредитные средства и бюджетные субсидии.

Для получения кредитных средств общее собрание собственников помещений в МКД принимает решение (**п. 1.2 ч.2 ст. 44 ЖК РФ**):

- о получении кредита или займа на капитальный ремонт товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом), управляющей организацией, а при непосредственном управлении домом собственниками помещений - ли-

цом, уполномоченным на это решением общего собрания;

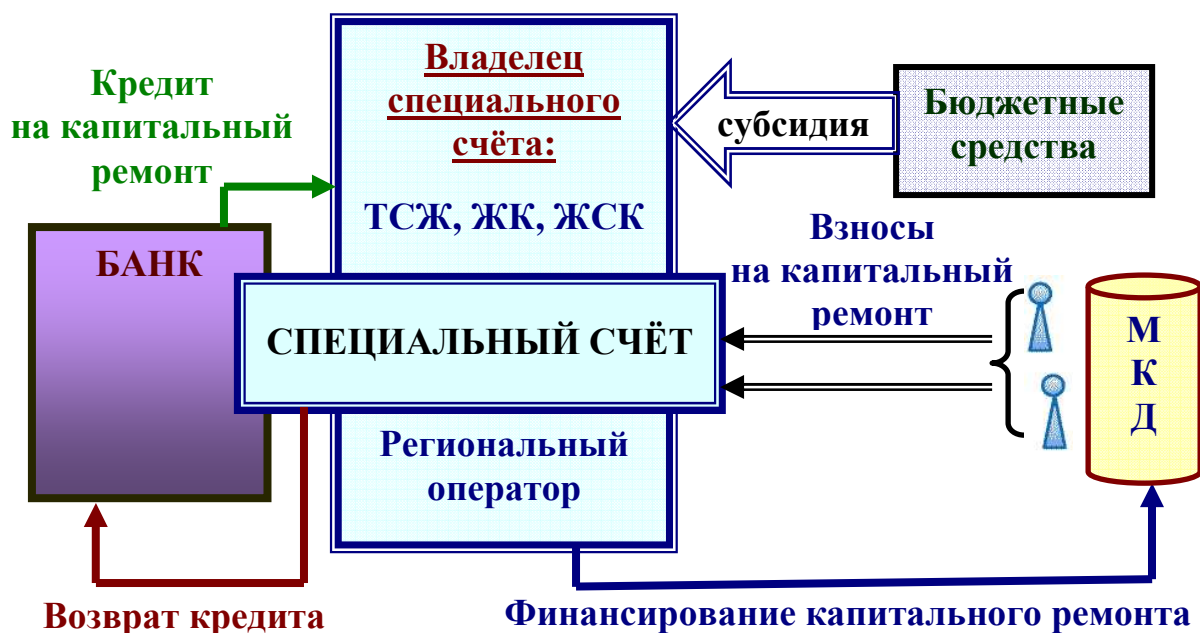
- о получении указанными лицами гарантии (поручительства);
- о погашении кредита (займа);
- об уплате процентов и расходов на получение гарантии (поручительства)

за счет фонда капитального ремонта.

Возможность привлечения кредита на капитальный ремонт в случае, если владельцем специального счёта является региональный оператор, Жилищным кодексом РФ не определена.

Схема 5

Финансирование капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте



5.4. Закрытие специального счёта

В соответствии с **ч. 3 ст. 176 ЖК РФ** договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом одного из следующих решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- об изменении способа формирования фонда капитального ремонта;
- о замене владельца специального счета;

- о замене кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета (**ч. 4 ст. 176 ЖК РФ**):

- 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.

В силу **ч. 5 ст. 176 ЖК РФ** владелец специального счета в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств. В случае нарушения указанных требований закона любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном **п.1 ч. 4 ст. 176 ЖК РФ**⁹, 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.

6. Фонд капитального ремонта на счете регионального оператора

6.1. Договор о формировании фонда капитального ремонта

Региональный оператор – это специализированная некоммерческая организация, создаваемая субъектом Российской Федерации в организационно-правовой форме фонда и осуществляющая деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Субъектом РФ может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта Российской Федерации.

В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в данном многоквартирном доме в обязательном порядке заключают с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта в соответствии со **ст. 181 ЖК РФ** и **ст. 445 ГК РФ**. Как и при заключении договора управления, собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в данном многоквартирном доме, могут выступать в качестве одной стороны такого договора.

По договору о формировании фонда собственник помещения в многоквартирном доме обязуется вносить на счет регионального оператора в полном объеме и в установленные **п.1 ст. 171 ЖК РФ** сроки взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор – в соответствии с **ч. 2 ст. 181** и **ч. 1 ст. 182 ЖК РФ** обязуется обеспечивать:

- проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой;
- финансирование такого капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других МКД, а также за счет

⁹ Некорректная формулировка, отсылающая к ч.1 ст. 176 ЖК РФ, в которой, в свою очередь делается отсылка на части 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ, определяющих владельцев специального счёта. Указанная неточность формулировки нормы закона порождает вопрос: в каких всё-таки случаях региональный оператор может обратиться с иском в суд на основании ч.5 ст. 176 ЖК РФ?!

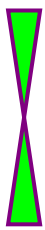
субсидий, полученных из бюджета субъекта РФ и (или) местного бюджета.

Деятельность регионального оператора контролируется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ, а также федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере.

Согласно **ч.6 ст. 182 ЖК РФ** региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в МКД 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.

Убытки, причиненные собственникам помещений в МКД в результате неисполнения (ненадлежащего исполнения) региональным оператором своих договорных обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством (**ч. 5 ст. 178, ст. 188 ЖК РФ**).

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность¹⁰ за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в МКД (**ч. 6 ст. 178 ЖК РФ**).



ВНИМАНИЕ: В случае изменения собственниками способа формирования фонда или признания дома аварийным (изъятия земельного участка под домом) региональный оператор по договору о формировании фонда обязан перечислить средства фонда на специальный счет или осуществить выплаты в пользу собственников согласно их долям. Возврат средств фонда регламентирован в **ст. 184 ЖК РФ**.

6.2. Функции регионального оператора

В соответствии с **ч.1 ст. 180 ЖК РФ** функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах при выборе ими способа формирования фонда капитального ремонта 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;

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;

¹⁰ Согласно ч.1 ст. 399 ГК РФ под субсидиарной ответственностью понимается ответственность лица, которое в соответствии с законом, иными правовыми актами или условиями обязательства несет ответственность дополнительно к ответственности основного должника.

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 Жилищным кодексом РФ, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

Помимо указанных функций в **ч.1 ст. 11** Закон Иркутской области № 167-ОЗ указывается ещё две функции регионального оператора:

1) содействие в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых региональный оператор области не является;

2) иные функции, предусмотренные федеральными законами, законами Иркутской области и учредительными документами регионального оператора области.

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 (**ч.2 ст. 180** ЖК РФ, **ст. 11** Закона Иркутской области № 167-ОЗ).

В зависимости от выбора собственниками помещений в МКД способа формирования фонда капитального ремонта функции регионального оператора и порядок их выполнения условно можно разделить на три группы:

Функции регионального оператора	Порядок выполнения функций	Норма закона
1. При формировании фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора:		
При выполнении функций по аккумулярованию взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в МКД:	1) открывает на свое имя счет (счета) в кредитной организации (кредитных организациях);	ч. 3 ст. 11 Закона Иркутской области № 167-ОЗ
	2) заключает договоры с собственниками помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта;	
	3) организует начисление, сбор и	

	<p>учет взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД;</p>	
	<p>4) засчитывает средства, затраченные на досрочное выполнение работ, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в МКД;</p>	
	<p>5) перечисляет средства фонда капитального ремонта МКД на счет лица, уполномоченного осуществлять снос или реконструкцию МКД;*</p>	
	<p>б) осуществляет контроль за целевым использованием финансовых средств, перечисляемых со счета, счетов регионального оператора.</p>	
<p>* По решению собственников помещений в МКД в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (ч. 2 ст. 174 ЖК РФ)</p>		
<p>При выполнении функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД:</p>	<p>1) в предусмотренные ч. 3 ст. 189 ЖК РФ сроки подготавливает и направляет собственникам помещений в МКД предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;</p>	<p>ч.5 ст. 11 Закона Иркутской области № 167-ОЗ</p>
	<p>2) обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД и при необходимости подготовку проектной документации на проведение указанного ремонта, утверждает проектную документацию, несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;</p>	

	<p>3) в установленном Правительством Иркутской области порядке привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры;</p>	
	<p>4) обеспечивает контроль качества и сроков оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;</p>	
	<p>5) осуществляет приемку выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;</p>	
	<p>6) несет иные обязанности, предусмотренные договором о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.</p>	
<p>При выполнении функций по финансированию расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД:</p>	<p>перечисляет средства по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД на основании акта приёмки выполненных работ, согласованного с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в МКД (если капитальный ремонт проводился на основании решения собственников помещений).</p> <p>Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем 30 процентов стоимости работ по капитальному, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ.</p>	<p>ч.2 ст. 190 ЖК РФ, ч.6 ст. 11 Закона Иркутской области № 167-ОЗ</p>
<p>При выполнении функций по взаимодействию с госу-</p>	<p>1) представляет в орган государственного жилищного надзора сведения о фондах капитального ремонта,</p>	<p>ч.7 ст. 11 Закона Иркутской об-</p>

<p>дарственными органами и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД:</p>	<p>формируемых на счете, счетах регионального оператора;</p>	<p>ласти № 167-ОЗ</p>
	<p>2) направляет в орган жилищной политики письменное заключение о возможности проведения зачёта средств в счёт исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт (ч. 8 ст. 5 Закона Иркутской области № 167-ОЗ);</p>	
	<p>3) представляет в орган жилищной политики проект краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта;</p>	
	<p>4) представляет в орган жилищной политики запрашиваемую информацию;</p>	
	<p>5) оказывает консультационную, информационную, организационно-методическую помощь по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, а также по вопросам реализации программ в сфере модернизации ЖКХ, повышения энергоэффективности и энергосбережения функционирования ЖКХ.</p>	
<p>2. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого выбран региональный оператор:</p>		
<p>При выполнении функций по открытию на свое имя специальных счетов и совершению операций по этим счетам:</p>	<p>1) открывает специальный счет (счета) в кредитной организации (кредитных организациях) на основании оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета;</p>	<p>ч.4 ст. 11 Закона Иркутской области № 167-ОЗ</p>
	<p>2) дает указания кредитным организациям на списание средств со специального счета и контролирует целевое использование указанных средств.</p>	

3. При формировании фонда капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых региональный оператор не является:		
При выполнении функций по содействию в проведении капитального ремонта общего имущества в МКД:	1) предоставляет управляющей многоквартирным домом организации (ТСЖ, ЖСК, ЖК, управляющей организации), а при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в этом доме - уполномоченному решению общего собрания таких собственников лицу гарантии (поручительство) по кредиту или займу на капитальный ремонт общего имущества в МКД;	ч.8 ст. 11 Закона Иркутской области № 167-ОЗ
	2) осуществляет субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД;	
	3) оказывает консультационную, информационную, организационно-методическую помощь по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.	

6.3. Организация и финансирование капитального ремонта региональным оператором

Средства из взносов на капитальный ремонт, поступающие региональному оператору, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Не допускается использование поступающих от собственников помещений указанных взносов на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора (**ч. 3 ст. 179 ЖК РФ**).

В соответствии с **ч. 4 ст. 179 ЖК РФ** и **ч. 3 ст. 12** Закона Иркутской области № 167-ОЗ полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах средства могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, но при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории того же городского округа, муниципального района Иркутской области.

Порядок учёта региональным оператором области средств, заимствованных на проведение капитального ремонта многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов, срок и условия возврата региональным оператором области указанных средств оп-

ределяются Правительством Иркутской области (**ч. 3 ст. 12** Закона Иркутской области № 167-ОЗ).

При исполнении договора о формировании фонда в части проведения работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах региональный оператор обязан выполнить следующие действия (**ч.2 ст. 182 ЖК РФ, ч.5 ст. 11** Закона Иркутской области № 167-ОЗ):

1) подготовить и направить собственникам помещений в МКД предложения, в частности:

- о сроке начала капитального ремонта;
- о необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости;
- о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД.

2) обеспечить:

- подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту;

- при необходимости - подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта. В этом случае региональный оператор утверждает проектную документацию и несет ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.

3) привлечь в порядке, установленном субъектом РФ, подрядчиков для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту и заключить с ними соответствующие договоры от своего имени. Качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ также контролирует региональный оператор, он же осуществляет приемку выполненных работ.

Порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах устанавливается Правительством Иркутской области (**п. 3 ч.5 ст. 11** Закона Иркутской области № 167-ОЗ).

В соответствии с требованиями **ст. 190 ЖК РФ и ч.6 ст. 11** Закона Иркутской области № 167-ОЗ основанием для перечисления региональным оператором средств подрядчикам за оказанные услуги и (или) выполненные работы является акт приемки выполненных работ, согласованный с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в МКД (в случае, если капитальный ремонт проводился на основании решения собственников). Однако региональный оператор может авансировать подрядчиков, но только в пределах 30 процентов стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, включая работы по разработке проектной документации.



ВНИМАНИЕ: региональный оператор обязан по запросу собственников помещений в МКД, а также ответственного за управление МКД лица (ТСЖ, ЖК, ЖСК, управляющей организации), а при непосредственном управлении МКД собственниками помещений - уполномоченного представителя собственников помещений в МКД предоставить указанным лицам сведения о системе учёта фондов капитального ремонта!

Финансирование капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора



6.4. О финансовой устойчивости деятельности регионального оператора

В целях обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, а значит, и защиты прав и интересов собственников помещений в МКД, уплачивающих взносы на капитальный ремонт, в ч.2 ст. 185 ЖК РФ предусмотрено ограничение для регионального оператора, который вправе ежегодно израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта средства фонда капитального ремонта только в объеме, который определяется специальным 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. Размер указанной доли расходов устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Согласно ч.1 ст. 13 Закона Иркутской области № 167-ОЗ объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предос-

тавляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется в размере 60 процентов (в первый год реализации региональной программы капитального ремонта) и 80 процентов (в последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта) от объема взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, поступивших региональному оператору области за предшествующий год.

Дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора могут устанавливаться законом субъекта Российской Федерации (**ч. 3 ст. 185 ЖК РФ**).

В **ч. 2 ст. 13** Закона Иркутской области № 167-ОЗ предусмотрены дополнительные требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора области:

1) условия размещения региональным оператором области временно свободных средств не должны приводить к возникновению дефицита средств при расчетах за оказанные (выполненные) услуги (работы) по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе к риску привлечения регионального оператора области к ответственности, предусмотренной договором, заключенным между региональным оператором области и организацией, оказывающей (выполняющей) услуги (работы) по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

2) условия размещения региональным оператором области временно свободных средств должны предусматривать постоянное увеличение доходов регионального оператора области от указанной деятельности;

3) кредиты и (или) займы могут привлекаться региональным оператором области только в российских кредитных организациях и только с согласия Попечительского совета регионального оператора области.

7. Региональная программа капитального ремонта

Финансирование капитального ремонта многоквартирного дома региональным оператором осуществляется в соответствии с региональной программой капитального ремонта (в объеме и сроки, определенные программой).

Согласно **ч.1 ст. 168 ЖК РФ** 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.

В **части 2 ст. 168 ЖК РФ** указано, что региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД, расположенных на территории субъекта РФ. Поэтому в программу включаются:

- перечень всех МКД, расположенных на территории субъекта РФ, за исключением домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу;

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

- плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в МКД;

- иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям (**ч.3 ст. 168 ЖК РФ**).

Критерии для определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определены в **ч.11 ст.7 Закона Иркутской области № 167-ОЗ**. Такими критериями являются:

- 1) продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после последнего капитального ремонта общего имущества в нем, а при его отсутствии - после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию;

- 2) физический износ объектов общего имущества многоквартирного дома;

- 3) требуемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- 4) наличие совета многоквартирного дома;

- 5) уровень исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

Однако в соответствии с **ч. 3 ст. 168 ЖК РФ** и **ч.10 ст.7 Закона Иркутской области № 167-ОЗ** в первоочередном порядке предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых:

- 1) требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта;

- 2) необходимость капитального ремонта установлена в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Очередность осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяет орган жилищной политики при подготовке проекта региональной программы капитального ремонта и актуализации региональной программы капитального ремонта на основании вышеуказанных критериев (**ч.9 ст. 7 Закона Иркутской области № 167-ОЗ**).

Региональная программа капитального ремонта формируется на срок 30 лет с дальнейшей пролонгацией (**ч.2 ст.7** Закона Иркутской области № 167-ОЗ), рассматривается Правительством Иркутской области на заседании и утверждается постановлением Правительства Иркутской области исключительно в порядке голосования в соответствии с Уставом Иркутской области, законами и иными нормативными правовыми актами Иркутской области (**ч.2 ст.7** Закона Иркутской области № 167-ОЗ).

Региональная программа капитального ремонта актуализируется не реже одного раза в год не позднее 25 декабря каждого года (**ч. 5 ст. 168 ЖК РФ, ч.6 ст.7** Закона Иркутской области № 167-ОЗ), но при этом в нее нельзя вносить изменения следующего характера (**ч. 4 ст. 168 ЖК РФ**):

- переносить установленные сроки капитального ремонта общего имущества в МКД на более поздний период;
- сокращать перечень планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Оба указанных варианта (о переносе сроков или сокращении перечня) возможны только тогда, когда собственники помещений в МКД принимают соответствующее решение (**ч. 4 ст. 168 ЖК РФ**).

В соответствии с **ч.12 ст. 7** Закона Иркутской области № 167-ОЗ региональная программа капитального ремонта и постановление Правительства Иркутской области, предусматривающее внесение изменений в региональную программу капитального ремонта, подлежат официальному опубликованию, а также размещаются на официальном портале Иркутской области не позднее десяти рабочих дней со дня их утверждения. Актуализированная региональная программа капитального ремонта размещается на официальном портале Иркутской области не позднее десяти рабочих дней со дня утверждения постановления (постановлений) Правительства Иркутской области, предусматривающего (предусматривающих) внесение изменений в региональную программу капитального ремонта.

8. Краткосрочные планы реализации региональной программы

В **ч.7 ст. 168 ЖК РФ** предусмотрена обязанность органов государственной власти субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Данной нормой закона определены и цели утверждения указанных краткосрочных планов:

- реализация региональной программы капитального ремонта;
- конкретизация сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- уточнение планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- определение видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта.

Порядок утверждения краткосрочных планов установлен в **статье 8** Зако-

на Иркутской области № 167-ОЗ:

Порядок утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта в Иркутской области	
а) Региональный оператор:	Орган жилищной политики
<p>- ежегодно подготавливает проект краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта на два следующих календарных года и представляет его органу жилищной политики не позднее 1 июня года, предшествующего первому планируемому году (ч.1 ст. 8)</p>	<p>- не позднее 1 июля года, предшествующего первому планируемому году, утверждает краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта (ч.2 ст. 8);</p> <p>- направляет утвержденный им краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта региональному оператору области не позднее десяти рабочих дней со дня утверждения указанного краткосрочного плана (ч.3 ст. 8);</p> <p>- осуществляет методическое обеспечение разработки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта на территории муниципальных образований Иркутской области (ч.5 ст. 8).</p>
<p>б) Местные администрации муниципальных образований Иркутской области:</p> <p>1) не позднее 1 июня года, предшествующего первому планируемому году, утверждают краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта на территории соответствующего муниципального образования сроком на два следующих календарных года с указанием в них:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории муниципального образования; - планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории муниципального образования; - видов и объема муниципальной поддержки (ч.6 ст. 8) 	
<p>2) направляют утвержденные ими краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в орган жилищной политики и региональному оператору области не позднее десяти рабочих дней со дня утверждения указанных планов (ч.7 ст. 8).</p>	

Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта, утвержденный органом жилищной политики, подлежит официальному опубликованию в печатном средстве массовой информа-

ции, учреждаемом органами государственной власти Иркутской области для обнародования (официального опубликования) правовых актов органов государственной власти Иркутской области, а также размещается на официальном портале Иркутской области не позднее десяти рабочих дней со дня его утверждения (ч.4 ст. 8 Закона Иркутской области № 167-ОЗ).

9. О принятии решения о проведении капитального ремонта

Принятие решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме формально по-прежнему отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в доме (**п.1 ч.2 ст. 44 ЖК РФ**). Но из содержания **ст. 189 ЖК РФ** можно сделать вывод о том, что на самом деле собственники помещений в МКД практически лишены в этом вопросе какого-либо влияния: фактически их решение можно расценивать лишь как согласие со сроками и объёмами работ, уже зафиксированных в региональной программе.

В **первых двух частях ст. 189 ЖК РФ** говорится о том, что капитальный ремонт проводится на основании решения собственников, которые вправе принять его в любое время по собственной инициативе, по предложению УК (ТСЖ) или регионального оператора. Но это право ограничивается последующими положениями этой же нормы закона!

Так, согласно **ч.3 ст. 189 ЖК РФ** управляющая организация, ТСЖ либо региональный оператор (если фонд капитального ремонта соответствующего дома формируется на его счете) не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен субъектом РФ) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой, представляет собственникам помещений предложения, в частности:

- о сроке начала капитального ремонта;
- о необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости;
- о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД.

В течение трех месяцев собственники помещений в МКД обязаны рассмотреть указанные предложения и принять уже предопределённое законом соответствующее решение, утверждающее, в частности (**ч.5 ст. 189 ЖК РФ**):

- перечня работ по капитальному ремонту и сроков их проведения;
- смету расходов на капитальный ремонт;
- источники финансирования капитального ремонта.

При этом собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, не могут сократить перечень услуг и работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, а также не могут перенести их проведение на более поздний срок по сравнению с тем, который закреплен в региональной программе!

При формировании фонда на счете регионального оператора формальных запретов на уменьшение объема работ и перенос их сроков нет. Однако предусмотренные в **ч. 4 ст. 181 ЖК РФ** ограничения о зачёте средств (не свыше определенного в соответствии с **ч. 4 ст. 190 ЖК РФ** размера предельной стоимости работ), потраченных на капитальный ремонт, проведённый до наступления

установленного региональной программой срока, позволяют усомниться в возможности собственников помещений в МКД влиять на содержание региональных программ в части планирования капитального ремонта МКД, т.е. самостоятельно решать вопрос о проведении капитального ремонта.

При решении вопроса об утверждении сметы расходов на капитальный ремонт собственникам помещений в МКД также приходится учитывать установленные законом ограничения о том, что при формировании фонда на счете регионального оператора последний будет финансировать соответствующие услуги и работы, ориентируясь на их предельную стоимость, определяемую в соответствии с **ч.4 ст. 190 ЖК РФ**. Значит, для выполнения работ сверх их предельной стоимости необходимо будет решать вопрос о дополнительном финансировании указанных работ.

Если же собственники помещений в МКД проигнорируют вышеперечисленные положения ЖК РФ, тогда вопрос о проведении капитального ремонта многоквартирного дома будет решаться органом местного самоуправления.

Так, в **ч.6 ст. 169 ЖК РФ** прямо установлено, что если собственники помещений в МКД, в которых фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, в установленный трехмесячный срок не приняли решения по предложениям регионального оператора, тогда решение о проведении ремонта согласно региональной программе примет орган местного самоуправления.

В отношении домов, собственники помещений в которых формируют фонд на специальном счете, установлен несколько иной порядок: если капитальный ремонт общего имущества в МКД не будет выполнен в срок, предусмотренный региональной программой, а необходимость в ремонте объективно установлена, тогда орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет его владельцу специального счета. На основании этого решения владелец специального счета обязан перечислить средства фонда на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления (**ч.7 ст. 189 ЖК РФ**).

Далее решение о капитальном ремонте общего имущества в этом МКД принимается в соответствии с **ч.ч. 3 – 6 ст. 189 ЖК РФ**, а именно: региональный оператор представит собственникам свои предложения о проведении капитального ремонта, собственники рассмотрят их и примут соответствующее решение, если нет - такое решение примет орган местного самоуправления.

ВНИМАНИЕ! Принудительное изменение способа формирования фонда капитального ремонта допускается только в отношении тех домов, которые не были отремонтированы в срок, установленный региональной программой. Нарушение же сроков принятия соответствующих решений о проведении капитального ремонта само по себе таких последствий не несет.