



ФОНД ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

**СПРАВОЧНИК ПОТРЕБИТЕЛЯ
ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ**

ВЫПУСК № 1

**ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ПРИ ФОРМИРОВАНИИ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЁТЕ**



2019

В этом выпуске:

Что такое специальный счёт для формирования фонда капитального ремонта?	3
Какие решения необходимо принять собственникам жилья, чтобы формировать фонд капитального ремонта на специальном счёте?	4
Кто может открыть специальный счёт, быть владельцем специального счёта?	6
Можно ли поменять владельца специального счёта?	7
В чем заключаются обязанности владельца специального счёта?	8
В каком банке может быть открыт специальный счёт?	12
Защищены ли средства на специальном счёте от неправомерного использования? От утраты вследствие долгов или банкротства владельца специального счёта?	13
Кто выставляет платёжные документы для уплаты взносов на специальный счет? Кто работает с должниками по взносам?	15
Кто представляет собственникам помещений предложения о проведении капитального	17
Кто отвечает за проведение капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом? Каковы обязанности собственников помещений?	19
Какие решения должны быть приняты на общем собрании для проведения капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом?	20
Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме со специальным счетом принять решения об изменении сроков проведения, перечня работ по капитальному	21
Что делать, если для проведения капитального ремонта недостаточно накоплений на специальном счёте?	23
Кто выбирает подрядную организацию для проведения капитального ремонта	25
Кто подписывает договор с подрядчиком на капитальный ремонт многоквартирного	27
Можно ли выплатить аванс подрядчику по капитальному ремонту со специального	28
Как осуществляется контроль выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома со специальным счетом?	29
Каков порядок оплаты выполненных подрядной организацией работ из средств на специальном счёте?	30
Как изменить способ формирования фонда капремонта – перейти от специального счёта к региональному оператору?	31
В каких случаях собственники могут лишиться права формировать фонд капитального ремонта на специальном счёте?	32



1. Что такое специальный счёт для формирования фонда капитального ремонта?

Специальный счёт – это банковский счёт, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома в случае, если собственники помещений в таком доме решением общего собрания выберут именно этот способ формирования фонда капитального ремонта. (Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), ст. 170, ч. 3, п. 1.)

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счёта, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что законодательством установлены особые условия для открытия такого счёта и совершения операций со средствами на таком банковском счёте. (ЖК РФ., ст. 36.1, 175-177)

Во-первых, специальный счёт предназначен только для формирования на нём фонда капитального ремонта многоквартирного дома, который можно расходовать только на проведение капитального ремонта данного многоквартирного дома и нельзя расходовать на иные цели или на капитальный ремонт других многоквартирных домов (ЖК РФ, ст. 175 ч. 4, ст. 177 ч. 1, 2, 4). Во-вторых, независимо от того, кто является владельцем специального счёта, денежные средства на таком счёте принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме (ЖК РФ, ст. 36.1, ст. 177 ч. 4) , и все решения об использовании средств, находящихся на специальном счёте, принимают собственники помещений (ЖК РФ, ст. 44 ч. 2 п. 1.1).

Кроме того, средства фонда капитального ремонта на специальном счёте обособлены от средств каждого отдельного собственника помещения в доме, от средств организации, управляющей многоквартирным домом, от средств владельца специального счёта. Это средства целевого использования.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на одном специальном счёте. На специальном счёте могут накапливаться средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома (ЖК РФ, ст. 174 ч. 4) .



2. Какие решения необходимо принять собственникам жилья, чтобы формировать фонд капитального ремонта на специальном счёте?

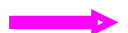
Прежде всего, в повестку дня собрания должен быть включён вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, либо об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, если раньше фонд капитального ремонта дома формировался на счёте регионального оператора (ЖК РФ, ст. 44 ч. 2 п. 1.1).

При выборе способа «специальный счёт» либо при изменении способа «у регионального оператора» на способ «специальный счёт» должны быть также определены (и соответственно, включены в повестку дня общего собрания) (ЖК РФ, ст. 44 ч. 2 п. 1.1-1, ст. 170 ч. 4):

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
 - владелец специального счета;
 - кредитная организация, в которой будет открыт специальный счёт;
- лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платёжных документов, в том числе с использованием информационной системы ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счёт;
- порядок представления платёжных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счёт;
 - размер расходов, связанных с представлением платёжных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счёт;
 - условия оплаты услуг по представлению платёжных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счёт.

Указанные выше вопросы повестки дня должны быть сформулированы так, как они определены Жилищным кодексом Российской Федерации (далее Жилищный кодекс, ЖК РФ).

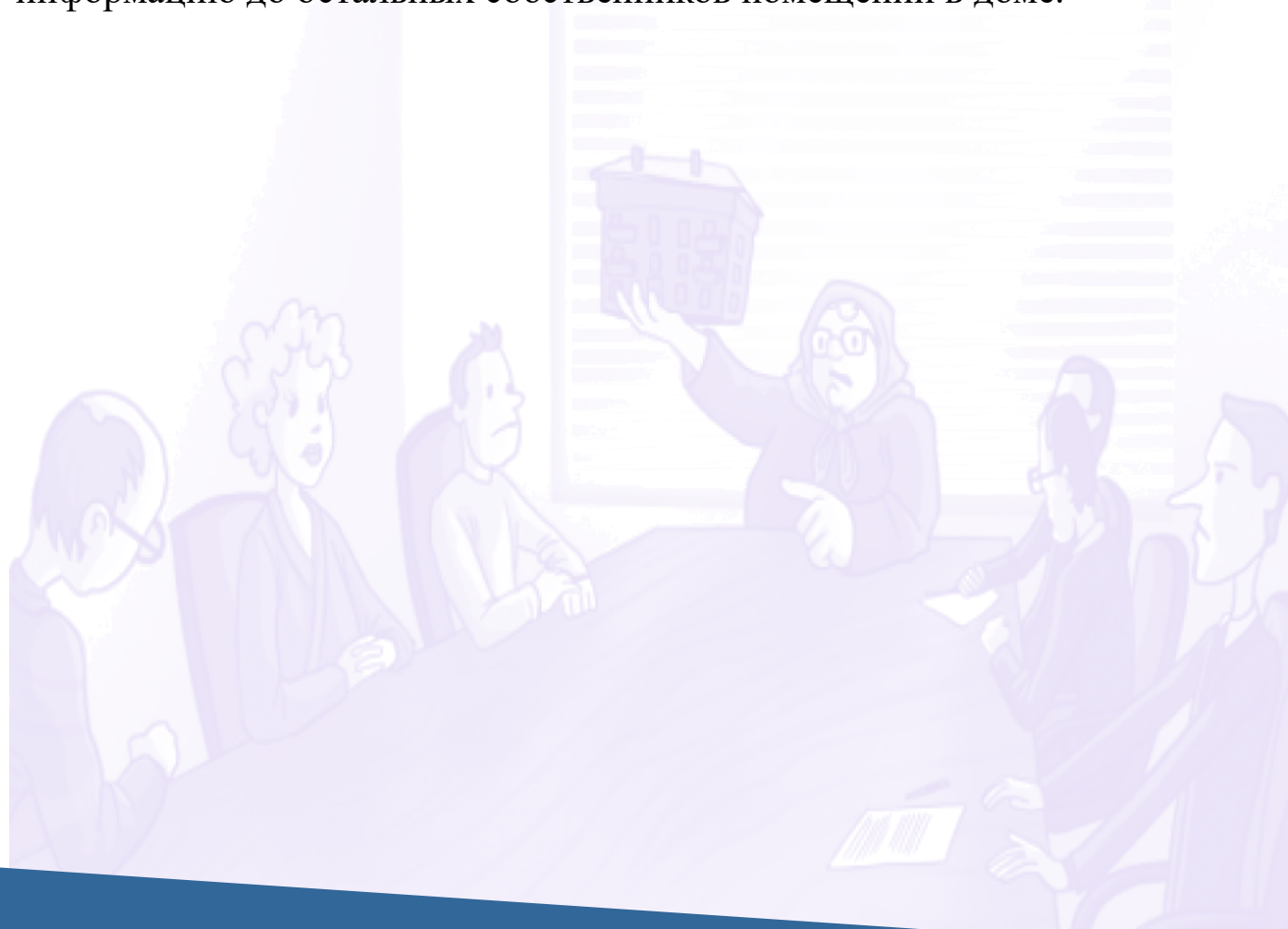
Хотя Жилищный кодекс этого не устанавливает, но практический опыт показывает, что при выборе специального счета необходимо также решить



следующие вопросы:

- компенсация расходов владельца специального счета, связанных с открытием и ведением специального счета, выполнением обязанностей по предоставлению сведений в орган государственного жилищного надзора, собственникам помещений в многоквартирном доме;
- определение лица, уполномоченного на оказание услуг по учёту поступлений взносов в фонд капитального ремонта, применению установленных законодательством мер, включая начисление пеней, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на специальный счёт;
- размер и порядок оплаты услуг по учёту поступлений взносов в фонд капитального ремонта, применению установленных законодательством мер к должникам по уплате взносов.

Опыт показывает, что если владельцем специального счёта выбирается управляющая организация или региональный оператор, имеет смысл определить уполномоченное лицо (лиц) из числа активных собственников для регулярного взаимодействия с владельцем специального счёта, которые затем будут доводить необходимую информацию до остальных собственников помещений в доме.





3. Кто может открыть специальный счёт, быть владельцем специального счёта?

Специальный счёт в банке открывает юридическое лицо, которое выбирают собственники помещений (ЖК РФ, ст. 170 ч. 4 п. 4) (это лицо в законодательстве определено как «владелец специального счёта», потому что счёт открывается на имя данного юридического лица). Владелец специального счёта может быть (ЖК РФ, ст. 175 ч. 2, 3):

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

Только в отношении регионального оператора Жилищный кодекс определил, что он не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на своё имя специального счёта (ЖК РФ, ст. 180 ч. 1 п. 2). С остальными юридическими лицами собственникам помещений необходимо предварительно (до принятия решения о выборе их владельцем специального счёта) договориться. На владельца специального счёта законодательство налагает ряд обязанностей, поэтому не все управляющие организации или товарищества соглашаются быть владельцем специального счёта.

Если в доме не создано товарищество собственников жилья, владельцем специального счёта может быть управляющая организация или региональный оператор. Если в доме создано ТСЖ, владельцем специального счёта может быть ТСЖ или региональный оператор. Выбор владельца специального счёта – это, главным образом, вопрос доверия к тому или иному юридическому лицу. Владелец специального счёта может быть заменён решением общего собрания.

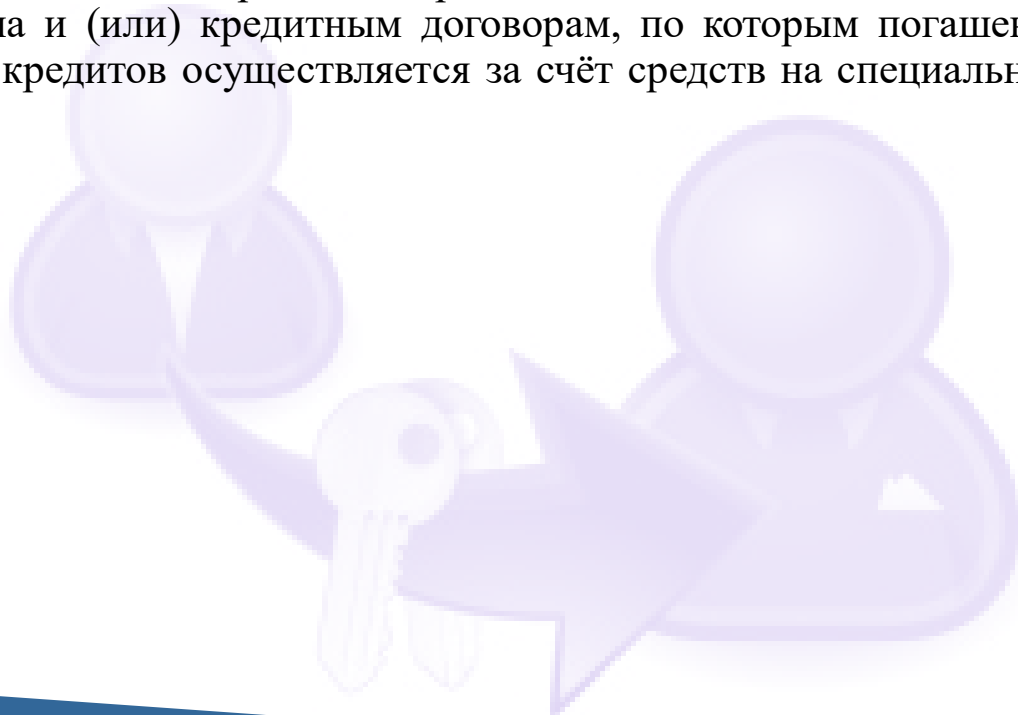


4. Можно ли поменять владельца специального счета?

Собственники помещений в многоквартирном доме могут заменить владельца специального счета, приняв соответствующее решение на общем собрании.

Кроме того, Жилищный кодекс определил, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе нового владельца специального счета (или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта) в случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если владельцем специального счёта является управляющая организация, ТСЖ или кооператив, которые прекратили управление многоквартирным домом по законной причине (ЖК РФ, ст. 175, ч. 8 и 9). Если собственники не примут или не реализуют такое решение в течение двух месяцев, то орган местного самоуправления принимает решение об определении владельцем специального счета регионального оператора.

К новому владельцу специального счета, определённого решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или органом местного самоуправления с момента принятия такого решения переходят все права и обязанности по договору специального счета, который сохраняется в силе, а также все права и обязанности прежнего владельца специального счёта, включая обязанности по ведению специального счёта (ЖК РФ, ст. 175, ч. 10), контролю за формированием на нём фонда капитального ремонта, права и обязанности, возникшие по договорам займа и (или) кредитным договорам, по которым погашение займов и (или) кредитов осуществляется за счёт средств на специальном счёте.





5. В чем заключаются обязанности владельца специального счёта?

В соответствии с Жилищным кодексом владелец специального счёта обязан:

- обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счёта – не позднее 15 дней с даты уведомления его о том, что он определен владельцем специального счёта, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ЖК РФ, ст. 170, ч. 5);
- представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта (с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений), справки банка об открытии специального счёта – в течение 5 рабочих дней с момента открытия специального счёта (ЖК РФ, ст. 172, ч. 1);
- вести учет средств, поступивших на специальный счёт в соответствии с установленными правилами (ЖК РФ, ст. 177, ч. 7);
- представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведения о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счёта, сведения о размере остатка средств на специальном счёте, сведения о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров (ЖК РФ, ст. 172, ч. 3);
- предоставлять по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счёт платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счёте, обо всех операциях по специальному счёту, вести учет средств, поступивших на специальный счёт, в соответствии с установленными Жилищным кодексом правилами (ЖК РФ, ст. 177, ч. 7);
- в соответствии с решениями общего собрания собственников



помещений в многоквартирном доме давать указания банку о перечислении со специального счета денежных средств в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (ЖК РФ, ст. 177, ч. 4 и 5);

- на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации, соответствующей требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса (ЖК РФ, ст. 175.1, ч. 1);
- осуществлять контроль соответствия российской кредитной организации требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса и, в случае если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям:
 - уведомить в письменной форме и с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета – в течение 15 дней с момента размещения соответствующей информации Центральным банком Российской Федерации;
 - самостоятельно определить российскую кредитную организацию, в случае если в установленный 2-месячный срок собственники помещений не приняли решения о выборе иной российской кредитной организации, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного по этому вопросу;
 - в течение 15 дней с определения иной российской кредитной организации открыть специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета, в том числе в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ (ЖК РФ, ст. 176, ч. 2.1);
- при получении уведомления органа государственного жилищного надзора о наличии задолженности в фонд капитального ремонта в

размере более 50 % от размера начисленных взносов на капитальный ремонт предпринять меры, направленные на ее погашение, включая:

- не позднее 5 дней проинформировать в письменной форме и с использованием ГИС ЖКХ собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, о наличии задолженности, необходимости ее погашения в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления и о последствиях, предусмотренных Жилищным кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок;
- инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности – при непогашении такой задолженности за 2 месяца до истечения установленного срока (ЖК РФ, ст. 173, ч. 8 и 9);
- подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств на счет регионального оператора или на новый специальный счет – в течение 10 дней после получения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта либо о замене кредитной организации для открытия специального счета (ЖК РФ, ст. 176, ч. 4 и 5);
- перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора – в течение 5 дней после вступления в силу решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, в течение 1 месяца с момента получения решения органа местного самоуправления о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (ЖК РФ, ст. 173, ч. 6 и 10);
- при изменении способа формирования фонда капитального ремонта передать региональному оператору все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (ЖК РФ, ст. 173, ч. 7);

- передать новому владельцу специального счета документы, связанные с открытием и ведением специального счета, в том числе договоры с российской кредитной организацией, в которой открыт специальный счет, документы, представляемые в органы государственного жилищного надзора, и иные документы, связанные с осуществлением деятельности владельца специального счета, а также договоры займа и (или) кредитные договоры, по которым погашение соответствующих займов и (или) кредитов осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет (при их наличии) – в течение 3 дней с даты принятия решения о выборе владельца специального счета (ЖК РФ, ст. 175, ч. 12).





6. В каком банке может быть открыт специальный счёт?

Специальный счёт может быть открыт только в кредитной организации – российском банке, соответствующем требованиям, установленным Правительством Российской Федерации (ЖК РФ, ст. 176, ч. 2). Такие требования установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2018 года № 497: это наличие кредитного рейтинга не ниже уровня "A(RU)" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство и (или) кредитного рейтинга не ниже уровня "ruA" по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Акционерное общество "Рейтинговое агентство "Эксперт РА", а также размер собственного капитала не менее 25 млрд. рублей на день открытия специального счета.

Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, на своём официальном сайте в разделе «Информация по кредитным организациям» (<http://www.cbr.ru/credit>) под заголовком «Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ». По состоянию на 1 июля 2019 года в список кредитных организаций, удовлетворяющих требованиям Правительства Российской Федерации для открытия специальных счетов, входит 8 кредитных организаций, соответствующих требованиям для открытия специального счета, такие как:

- Банк ГПБ (АО)
- Банк ВТБ (ПАО)
- АО «АЛЬФА-БАНК»
- ПАО Сбербанк
- ПАО Банк «ФК Открытие»
- АО «Россельхозбанк»
- а также "АБ "РОССИЯ" и РНКБ Банк (ПАО), осуществляющие свою деятельность на территориях субъектов Российской Федерации - Республики Крым и г. Севастополя.

Решение о том, в каком банке (из числа соответствующих требованиям Правительства Российской Федерации) открыть специальный счёт, принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ЖК РФ, ст. 170, ч. 4, п. 5).



7. Защищены ли средства на специальном счёте от неправомерного использования? От утраты вследствие долгов или банкротства владельца специального счёта? От инфляции?

Защита средств фондов капитального ремонта на специальных счетах в настоящее время обеспечена тем, что открывать специальные счета можно только в самых крупных, а значит, наиболее устойчивых российских банках, обладающий высоким кредитным рейтингом. Кроме того, Жилищный кодекс ограничил перечень возможных операций со средствами на специальном счёте (ЖК РФ, ст. 177). Банк осуществляет контроль за операциями по специальному счёту, их соответствием требованиям Жилищного кодекса (ЖК РФ, ст. 177, ч. 3). Все операции по перечислению денежных средств со специального счёта могут осуществляться банком только по указанию владельца специального счёта. Переводы средств в адрес исполнителя услуг и (или) работ по капитальному ремонту осуществляются при предоставлении банку протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с решением о проведении капитального ремонта, договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, акта приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору (не предоставляется только для выплаты аванса в сумме более 30% от стоимости услуг и (или) работ по договору). Списание средств со специального счёта в счёт возврата кредитов, займов на проведение капитального ремонта и на уплату процентов может производиться банком только на основании протокола общего собрания собственников помещений с решением о заключении кредитного договора (договора займа) и самого кредитного договора (договора займа).

Владелец специального счёта не может расходовать находящиеся на нём средства фонда капитального ремонта многоквартирного дома на собственные нужды. Поскольку денежные средства, находящиеся на специальном счёте, не являются собственностью владельца специального счёта, на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счёта (кроме обязательств по договорам на оказание услуг и (или) выполнение работ по

капитальному ремонту, заключённым на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме). В случае признания владельца специального счёта банкротом, денежные средства, находящиеся на специальном счёте, не включаются в конкурсную массу (ЖК РФ, ст. 175, ч. 6 и 7).

С целью защиты накапливаемых на специальном счёте средств от инфляции в июле 2016 года в Жилищный кодекс были внесены изменения, позволяющие размещать эти средства на специальном депозите на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ЖК РФ, ст. 175). Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, возвращаются на специальный счёт и используются только в целях финансирования расходов по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.





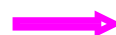
8. Кто выставляет платёжные документы для уплаты взносов на специальный счёт? Кто работает с должниками по взносам?

Жилищный кодекс установил, что, принимая решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, собственники помещений в многоквартирном доме сразу должны определить, кого они уполномочат представлять им платёжные документы на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счёт. Соответствующее решение должно принять общее собрание собственников, а также нужно принять решения об определении порядка представления платёжных документов и о размере расходов, связанных с представлением платёжных документов, об определении условий оплаты этих услуг (ЖК РФ, ст. 175 ч. 31). При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним, то есть собственникам необходимо договориться с выбранным ими лицом. Законодательство не обязывает владельца специального счёта выставлять платёжные документы на уплату взносов на капитальный ремонт.

Хотя Жилищный кодекс этого не устанавливает, но, исходя из практического опыта, вопрос о выборе лица, уполномоченного на работу с должниками по уплате взносов на капитальный ремонт, также целесообразно решать на общем собрании собственников помещений.

Таким образом, организация системы капитального ремонта с использованием специального счёта требует присутствия какого-то юридического лица, которое по поручению собственников возьмет на себя обязанности по начислению взносов на капитальный ремонт, выставлению платёжных документов, учёту поступления взносов и применению мер к должникам. Хороший вариант, когда эти обязанности выполняет лицо, управляющее многоквартирным домом - управляющая организация или ТСЖ (ЖСК, ЖК), и собственникам помещений стоит договориться с управляющей организацией о выполнении ею этих дополнительных обязанностей за приемлемую цену.

Определённые обязанности в отношении повышения платёжной дисциплины собственников помещений, которые формируют фонд капитального ремонта на специальном счёте, возложены Жилищным



кодексом на владельца специального счёта. Он обязан учитывать начисления взносов и поступления денежных средств на специальный счёт и представлять соответствующие сведения в орган государственного жилищного надзора (ЖК РФ, ст. 172 ч. 3). Если размер фактических поступлений на специальный счёт составляет менее чем 50% от размера начисленных взносов, орган государственного жилищного надзора уведомляет владельца специального счёта о необходимости принятия мер к погашению такой задолженности в пятимесячный срок (ЖК РФ, ст. 173 ч. 8).

В свою очередь, владелец специального счёта (управляющая организация, ТСЖ, ЖК, ЖСК) уведомляет собственников-должников, а владеющий специальным счётом региональный оператор – управляющую домом организацию и собственников-должников о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение (ЖК РФ, ст. 173 ч. 9, 9). Если такая задолженность не будет погашена в течение трёх месяцев, лицо, управляющее многоквартирным домом, обязано инициировать общее собрание для принятия решения о порядке погашения задолженности (ЖК РФ, ст. 173 ч. 9, 9). Таким образом, если владельцем специального счёта является региональный оператор, по общему правилу его роль сводится к ведению специального счёта и учёту поступлений и расходов, а работа с неплательщиками взносов на капитальный ремонт отнесена к функциям лица, управляющего многоквартирным домом.





9. Кто представляет собственникам помещений предложения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом?

Согласно Жилищному кодексу (ЖК РФ, ст. 168 ч. 1.) при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте проведение капитального ремонта – обязанность и ответственность собственников помещений в многоквартирном доме.

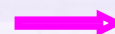
Конституционный суд Российской Федерации подтвердил данную норму Жилищного кодекса, постановив, что «собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски» (Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы», п. 7.1). Таким образом, собственники помещений отвечают за своевременность проведения капитального ремонта и несут риски, связанные с качеством выполненного ремонта.

Собственники помещений обязаны принять решения о капитальном ремонте в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, на основании предложения о проведении капитального ремонта, поступившего от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом (управляющая компания, ТСЖ, ЖК/ЖСК) или оказывающего услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ЖК РФ, ст. 189 ч. 3-5).

Кроме того, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

1) ежемесячно и в полном объеме в установленные законом сроки вносить на специальный счет взносы на капитальный ремонт (ЖК РФ, ст. 169 ч.1, ст. 171 ч. 2, ст. 185 ч. 3.1);

2) в случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на



капитальный ремонт - уплачивать пени (ЖК РФ, ст. 36.1 ч. 1, ст. 177 ч. 1 п. 5, ст. 155 ч. 14.1);

3) принять решение на общем собрании о выборе нового владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случае ликвидации и (или) реорганизации, банкротства прежнего владельца специального счета, а также в случае, если управляющей организацией, ТСЖ или ЖК, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом (решение должно быть принято и передано новому владельцу специального счёта или региональному оператору не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом) (ЖК РФ, ст. 185 ч. 8);

4) принять решение на общем собрании о выборе иного банка для открытия специального счёта в течение двух месяцев с момента получения от владельца специального счёта уведомления об исключении банка, в котором открыт специальный счёт, из перечня банков, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации (ЖК РФ, ст. 176 ч. 21).





10. Кто отвечает за проведение капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом? Каковы обязанности собственников помещений?

Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, предложение о проведении капитального ремонта должно сделать собственникам помещений в многоквартирном доме лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ЖК РФ, ст. 189, ч. 3). Иными словами, обязанность представить собственникам помещений, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете, предложение о проведении капитального ремонта возложена на управляющие организации, товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы, управляющие своими домами, а при непосредственном управлении – подрядные организации, осуществляющие содержание и ремонт многоквартирных домов.

Региональный оператор, являющийся владельцем специального счета, не отвечает за проведение капитального ремонта дома и не обязан представлять собственникам помещений предложение о проведении капитального ремонта.

По общему правилу (ЖК РФ, ст. 189, ч. 3), предложение должно быть представлено не менее чем за 6 месяцев до начала года, на который региональной программой предусмотрен капитальный ремонт, если субъект Российской Федерации не установил иной срок. Так, Правительство Москвы установил (Постановление Правительства Москвы от 17.02.2015 N 65-ПП «Об утверждении Порядка разработки и утверждения краткосрочного плана реализации в 2015 и 2016 годах региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы», п. 1 (1).1), что предложение о проведении капитального ремонта представляется собственникам не позже, чем за 1 месяц до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт.

Права и обязанности
собственника жилого
помещения



© Илья Муром



11. Какие решения должны быть приняты на общем собрании для проведения капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счётом?

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ЖК РФ, ст. 189 ч. 1).

Для проведения капитального ремонта в многоквартирном доме собственникам помещений на общем собрании необходимо принять следующие решения (Обязательные для решения на общем собрании вопросы согласно ч. 51 ст. 189 ЖК РФ) :

- о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- о сроках проведения капитального ремонта;
- об источниках финансирования капитального ремонта;
- о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Эти решения должны быть приняты в обязательном порядке не позднее чем через три месяца с момента получения предложения о проведении капитального ремонта, поступившего от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом (ЖК РФ, ст. 189 ч. 4).



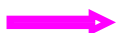
12. Могут ли собственники помещений в многоквартирном доме со специальным счетом принять решения об изменении сроков проведения, перечня работ по капитальному ремонту?

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счёте, могут на общем собрании принять решение об изменении сроков проведения и перечня работ/услуг по капитальному ремонту, установленных региональной программой.

Перечень работ по капитальному ремонту для конкретного многоквартирного дома обусловлен его конструктивными особенностями и наличием инженерно-технического обеспечения и установлен региональной программой. Нельзя и неправильно было бы полностью исключить из перечня какую-либо работу, которую региональная программа установила как обязательную (если только не будет доказано, что в доме нет тех конструкций или инженерных систем, капитальный ремонт которых ошибочно запланирован в региональной программе (ЖК РФ, ст. 168, ч. 4)). Основной вопрос в том, в каком году проводить ту или иную работу. При этом провести работу раньше, чем запланировано региональной программой, можно без внесения в программу изменений, а для переноса срока на более поздний период необходимо пройти установленную процедуру внесения в региональную программу изменений при её актуализации.

Разрабатывая предложение о проведении капитального ремонта, организация, управляющая многоквартирным домом, должна учитывать в нём следующие моменты:

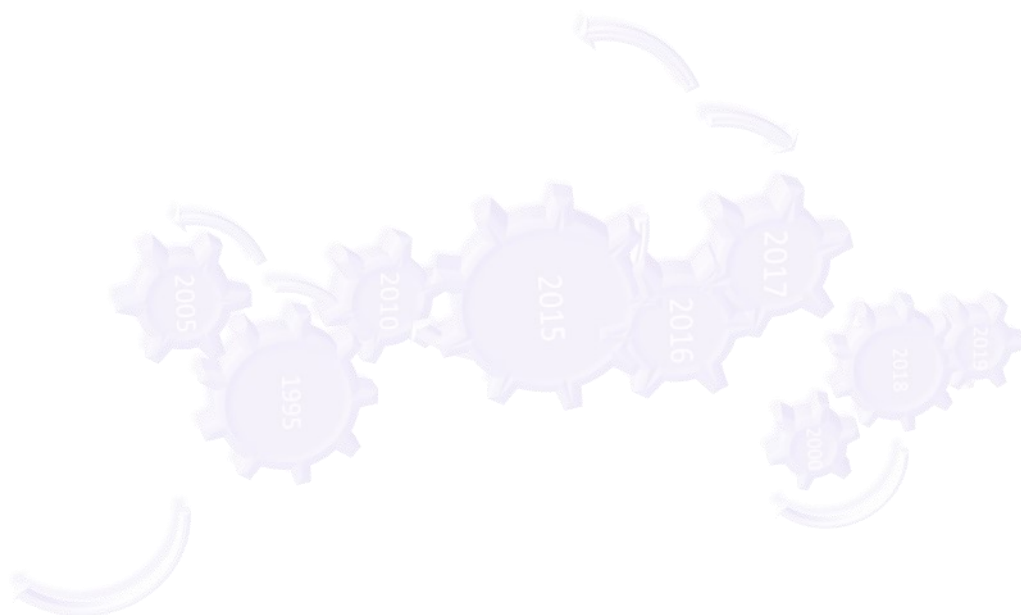
- ⇒ действительно ли работы по капитальному ремонту, которые указаны в региональной программе на предстоящий год, необходимо провести именно в этот срок (может быть, какие-то работы в следующем году проводить не нужно, потому что они уже были проведены ранее и проводить их повторно нет необходимости);
- ⇒ есть ли необходимость в ближайшее время (в следующем году)



провести другие работы по капитальному ремонту, которые запланированы в региональной программе на более поздний срок (то есть необходимо перенести срок проведения работ на более ранний).

Если есть возможность или необходимость перенести срок каких-то работ по капитальному ремонту на более поздний или более ранний срок, чем запланировано региональной программой, управляющая организация должна сопроводить представляемое собственникам предложение документами (актами осмотров/освидетельствований технического состояния общего имущества), подтверждающими такую необходимость или возможность. Эти документы необходимы для того, чтобы обоснованно включить в повестку дня общего собрания вопросы о переносе сроков начала капитального ремонта для принятия решения собственниками помещений. Решение общего собрания собственников помещений, в свою очередь, будет основанием для внесения изменений в региональную программу.

Также организация, управляющая многоквартирным домом, основываясь на своей компетентности и исходя из сведений о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, может предложить собственникам помещений провести работы по капитальному ремонту, не включенные в региональную программу. Такое предложение также должно быть сопровождено документами, подтверждающими необходимость проведения указанных работ и обоснование сроков. Для проведения работ, не включенных в региональную программу, понадобится дополнительное решение собственников помещений в доме об источнике финансирования такой работы (например, установление для ее проведения дополнительного взноса сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт (ЖК РФ, ст. 190 ч. 4.)).





13. Что делать, если для проведения капитального ремонта недостаточно накоплений на специальном счёте? Из каких источников можно привлечь недостающие средства?

Поскольку собственники помещений в многоквартирном доме со специальным счётом отвечают за своевременное проведение капитального ремонта своего дома, то важнейшим условием для выполнения собственниками возложенных на них обязательств является наличие на специальном счёте необходимых средств для оплаты работ по капитальному ремонту, а при их недостаточности – возможность привлечь иные средства для финансирования капитального ремонта.

При подготовке к капитальному ремонту собственникам необходимо определить, будут ли они располагать необходимыми средствами на специальном счёте для оплаты всех планируемых работ по капитальному ремонту, а если средств будет недостаточно, то как много средств будет не хватать.

Если величина потенциальной недостачи по оценке собственников и управляющей организации слишком велика, первым шагом собственникам стоит попробовать уменьшить её, ограничив перечень работ по капитальному ремонту только «обязательными» работами в соответствии с региональной программой. Вторым вариантом – обсудить с соседями - собственниками помещений возможность временного повышения размера взноса на капитальный ремонт для досбора недостающей суммы.

Если для оплаты работ недостаёт сравнительно небольшой суммы, которая может быть возвращена за счёт поступлений взносов на капитальный ремонт на специальный счёт в течение нескольких месяцев, существует возможность договориться с подрядчиком о предоставлении отсрочки по оплате выполненных работ и порядке погашения такой задолженности. В таком случае при выборе подрядчика возможность предоставления рассрочки становится одним из условий конкурсного отбора.

В тех случаях, когда речь идёт о дорогостоящих работах (замена лифтов, капитальный ремонт фасадов и др.), собственники помещений



могут столкнуться с необходимостью привлечения заёмных средств. Дополнительными источниками финансирования капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами могут быть банковский кредит или заём, предоставленный юридическим лицом (в отдельных случаях – физическим лицом). Возможный вариант привлечения заёмных средств зависит от того, существуют ли потенциальные кредиторы/займодавцы, насколько велика необходимая сумма заимствований, в какой срок собственники помещений способны вернуть позаимствованные средства, являются ли они «кредитоспособными» в глазах потенциального кредитора/займодавца и от других факторов. Первый опыт получения кредитов на капитальный ремонт и предоставления подрядчиком отсрочки платежа уже появился в России. В ряде регионов появились небанковские организации, которые предлагают займы на капитальный ремонт домов со специальными счетами. Эти же организации берут на себя функции технического заказчика капитального ремонта.

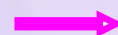
Надо отметить, что вопрос с привлечением заёмных средств на капитальный ремонт дома не может быть решён самостоятельно ни управляющей организацией, ни товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, даже если эти организации являются владельцами специальных счетов. Согласно Жилищному кодексу, все вопросы, связанные с привлечением заёмных средств, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счётом (ЖК РФ, ст. 44 ч. 2 п. 1.2), при этом для принятия решения требуется не менее 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в доме (ЖК РФ, ст. 46 ч. 1).

В крайнем случае, если собственники не согласны пойти на привлечение заёмных средств или их привлечение невозможно, например, при низкой собираемости взносов, стоит заранее оценить возможность изменения способа формирования фонда капитального ремонта и вынести соответствующие предложения на голосование на общем собрании собственников как можно раньше до наступления сроков проведения капитального ремонта по региональной программе.

14. Кто выбирает подрядную организацию для проведения капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом?

Порядок выбора подрядной организации для проведения капитального ремонта для многоквартирных домов, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в действующем законодательстве не определен. Вместе с тем, Конституционный суд Российской Федерации постановил, что «собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества... При этом порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта, определяется собственниками помещений в этом доме (Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы», п. 7.1)».

Следовательно, для организации капитального ремонта собственники помещений могут сами принять все необходимые решения по выбору исполнителей, заказу проектной документации, организации контроля и приемки работ. Такие решения могут приниматься на общем собрании, а могут быть делегированы более узкому кругу лиц - представителям собственников. У собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом есть следующие возможности определить лицо, лиц, которым решением общего собрания могут быть предоставлены полномочия по выбору исполнителей, подрядчиков для оказания услуг,



проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме: а) управляющей организации (необходимо заранее согласовать условия выполнения такой услуги);

б) правлению товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива;

в) организации, специализирующейся на выполнении функций технического заказчика и являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации (см. пункт 22 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ); (необходимо заранее согласовать условия оказания услуги технического заказчика);

г) выбранным лицам из числа собственников помещений в многоквартирном доме (комиссии собственников помещений по выбору подрядчиков) (необходимо заранее подготовить предложения по кандидатурам в состав комиссии из числа собственников, имеющих необходимую квалификацию и опыт и пользующихся доверием у собственников помещений);

д) комбинированный вариант, например, комиссии собственников помещений с участием управляющей организации.

В случае если принятие решения о выборе исполнителя, подрядчика не выносится на общее собрание (по результатам заранее проведенной подготовительной работы), а поручается представителям собственников, решение о выборе таких представителей и предоставлении им соответствующих полномочий должно быть принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (Возможность наделения какого-то лица полномочиями путем принятия решения на общем собрании предусмотрена частью 4 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации).



15. Кто подписывает договор с подрядчиком на капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом?

Порядок заключения договора с подрядной организацией для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счёте, не определён действующим законодательством. Опираясь на упомянутое выше постановление Конституционного суда Российской Федерации, можно утверждать, что собственники помещений в многоквартирном доме сами определяют порядок заключения договора с исполнителем услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома. В случае если заказчиком капитального ремонта являются собственники помещений, то целесообразно определить лицо, которому предоставить полномочия подписать от имени всех собственников подрядный договор с исполнителем, выбранным общим собранием собственников или уполномоченными представителями собственников. Таким лицом может быть как уполномоченный собственник (например, председатель совета многоквартирного дома, председатель правления ТСЖ, ЖК/ЖСК), так и юридическое лицо - управляющая организация или ТСЖ (ЖК, ЖСК) в лице руководителя, действующего по уставу организации.

Наделение представителя собственников помещений полномочиями на подписание договора подряда целесообразно вынести на общее собрание собственников, включив в повестку дня общего собрания вопрос: «Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту». В решении собственников указывается фамилия, имя, отчество уполномоченного физических лица или наименование и ОГРН юридического лица.





16. Можно ли выплатить аванс подрядчику по капитальному ремонту со специального счёта?

Выплата аванса подрядчику, с которым заключён договор на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту, разрешена Жилищным кодексом, который установил, что владелец специального счёта может уплачивать в качестве аванса не более, чем тридцать процентов от стоимости услуг и (или) работ по договору об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ЖК РФ, ст. 177 ч. 4 п. 3). Выплата аванса должна быть предусмотрена договором.





17. Как осуществляется контроль выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома со специальным счетом?

Хотя Жилищный кодекс Российской Федерации не содержит прямых указаний на право собственников помещений в многоквартирном доме контролировать проведение работ по капитальному ремонту общего имущества и на порядок осуществления такого контроля, тем не менее, собственники могут контролировать выполнение услуг и работ по капитальному ремонту в их доме при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, что следует из договорных отношений с техническим заказчиком и (или) подрядчиком. Согласно гражданскому законодательству, заказчик вправе во всякое время проверять ход и качество работы, выполняемой подрядчиком, не вмешиваясь в его деятельность (Гражданский кодекс Российской Федерации, ст. 715 ч. 1).

Рекомендуется для осуществления контроля за выполнением капитального ремонта избрать на общем собрании собственников специальную комиссию либо поручить это совету многоквартирного дома на основании ст. 161¹ Жилищного кодекса.

Жилищный кодекс также установил, что собственникам помещений на общем собрании нужно определить лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме будет уполномочено участвовать в приёмке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (ЖК РФ, ст. 189 ч. 51 п. 5).

Таким образом, определение общим собранием представителя (представителей) собственников помещений позволяет не только обеспечить участие собственников в приемке работ и подписании актов, но даёт возможность организовать контроль за действиями подрядчиков, выполняющих капитальный ремонт дома.

Целесообразно привлечь к участию в приёмке выполненных работ по капитальному ремонту и в регулярных контрольных мероприятиях организацию, управляющую многоквартирным домом.



18. Каков порядок оплаты выполненных подрядной организацией работ из средств на специальном счёте?

Для того, чтобы перечислить со специального счета денежные средства в адрес подрядной организации за выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, необходимо соответствующее указание банку от владельца специального счета и предоставление в банк следующих документов (ЖК РФ, ст. 177 ч. 4):

- 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;
- договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору.

Собственники также вправе потребовать от подрядной организации установления гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами (ЖК РФ, ст. 177 ч. 4 п. 2).



19. Как изменить способ формирования фонда капремонта – перейти от специального счёта к региональному оператору?

Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте и формировании фонда капремонта на счёте регионального оператора при условии, что у собственников нет задолженности по невозвращённому кредиту или займу на капитальный ремонт, нет долгов перед подрядчиком, например, при оплате выполненных работ в рассрочку (ЖК РФ, ст. 173 ч. 1 и 2). Решение должно быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

Принятое решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта вступает в силу через 1 месяц после его направления владельцу специального счёта (ЖК РФ, ст. 173 ч. 6). После вступления в силу указанного решения в течение 5 дней владелец специального счёта должен перечислить средства фонда капитального ремонта на счёт регионального оператора.





20. В каких случаях собственники могут лишиться права формировать фонд капитального ремонта на специальном счёте?

Жилищный кодекс установил ряд случаев, в которых орган местного самоуправления, невзирая на выбранный собственниками ранее способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счёте регионального оператора:

⇒ если выбранный собственниками помещений способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте не был реализован в установленный законом срок, то есть специальный счёт не был открыт в пятнадцатидневный срок после принятия решения об этом на общем собрании либо владелец специального счёта не представил в органы государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания и справки банка об открытии специального счёта в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счёта (ЖК РФ, ст. 170 ч. 5 и 7, ст. 172 ч. 1);

⇒ если в течение пяти месяцев с даты получения владельцем специального счёта уведомления органа государственного жилищного надзора о том, что размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем 50% от размера начисленных взносов, имеющаяся задолженность не была погашена и органу государственного жилищного надзора не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности (ЖК РФ, ст. 173 ч. 8, 9 и 10);

⇒ если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счёте, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта (ЖК РФ, ст. 189, ч. 7).

СПРАВОЧНИК ПОТРЕБИТЕЛЯ ЖИЛИЩНЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



Тематический выпуск № 1

**ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА ПРИ ФОРМИРОВАНИИ
ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЁТЕ**

Ведущие эксперты направления

"Городское хозяйство" ИЭГ отвечают на вопросы граждан об организации и проведении капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте.

**ЗАДАТЬ СВОЙ ВОПРОС МОЖНО НА САЙТЕ ИЭГ:
<http://www.urbaneeconomics.ru/spravpotreb>**



Фонд "Институт экономики города"

Почтовый адрес: 125009, Москва, ул. Тверская, д. 20, строение 1

Телефон/факс: (495) 363-50-47, (495) 787-45-20

По общим вопросам: mailbox@urbaneconomics.ru

Библиотека Фонда: library@urbaneconomics.ru

Направление «Городское хозяйство»: housing@urbaneconomics.ru

Центр по связям с общественностью:

stebakova@urbaneconomics.ru