**Практическое пособие по формированию фонда капитального ремонта, организации и финансированию капитального ремонта многоквартирных домов Ярославской области в вопросах и ответах**

(в помощь собственнику помещений многоквартирного дома)

**Обязательные взносы на капитальный ремонт**

**собственников помещений в МКД**

В Жилищном кодексе Российской Федерации (далее – ЖК РФ) введены новые положения, устанавливающие обязанность собственниковпомещений в многоквартирных домах (далее – МКД) вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД (далее – взносы на капитальный ремонт) (ч.1 ст.169 ЖК РФ).

**Вопрос 1: С какой целью вводятся взносы на капитальный ремонт МКД?**

**Ответ:** Взносы на капитальный ремонт вводятся для формирования ФКР МКД (ч.3 ст.170 ЖК РФ).

Для каждого МКД (за исключением тех домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу) должен формироваться ФКР, за счет средств которого финансируются расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД (ч.2 ст.158 ЖК РФ).

ФКР формируется из следующих поступлений (ч.1 ст.170, ч.4 ст.169 ЖК РФ):

* взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений;
* проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
* проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете;
* доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД, средства товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ), в том числе доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ.

**Вопрос 2: Кто обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт?**

**Ответ:** Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения с учетом правила, установленного ч.3 ст.169 ЖК РФ, об обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в год утверждения региональной программы.

Взносы на капитальный ремонт должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в МКД.

При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит и обязанность предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД, в т.ч. не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ч.3 ст.158 ЖК РФ).

**Вопрос 3: Когда возникает обязанность вносить взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД?**

**Ответ:** Обязанность вносить взносы на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении четырех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликованаутвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен МКД (ч.3 ст. 169 ЖК РФ).

**Вопрос 4: Что входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещений в МКД?**

**Ответ:** В структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников помещений в МКД входит (ч.2 ст.154 ЖК РФ):

* плата за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плата за услуги и работы по управлению МКД;
* плата за коммунальные услуги;
* взнос на капитальный ремонт МКД.

Расходы собственников жилых помещений на уплату взноса на капитальный ремонт (исходя из установленного минимального размера взноса) включаются в размер расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг, по которым может быть предоставлена субсидия на оплату жилого помещений и коммунальных услуг (ч.6 ст.159 ЖК РФ). Таким образом, введение минимального размера взноса на капитальный ремонт не приведет к ухудшению финансового положения собственников – граждан с низкими доходами (получателей жилищных субсидий).

**Вопрос 5: Кто может быть освобожден от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт МКД?**

**Ответ:** От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД могут быть освобождены собственники помещений в МКД, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу, а также в МКД, в отношении которых принято решение органов государственной власти или органов местного самоуправления об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот МКД, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ, Ярославской области или муниципальному образованию Ярославской области.

Собственники помещений в МКД освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или решения об изъятии земельного участка (ч.2 ст.169 ЖК РФ, ч.4 ст.20 Закона Ярославской области от 28.06.2013 № 32-з «Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области» (далее – Закон ЯО № 32-з)).

**Вопрос 6: Будут ли уплачивать взносы на капитальный ремонт наниматели муниципальных (и государственных) жилых помещений?**

**Ответ:** Нанимателимуниципальных (и государственных) жилых помещений не платят взносы на капитальный ремонт, учитывая, что:

* наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения (ст.65 ЖК РФ);
* взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД должен вносить собственник жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда (п.2 ч.1 ст.154 ЖК РФ).

**Вопрос 7: Что такое минимальный размер взноса на капитальный ремонт МКД?**

**Ответ:** Собственники помещений в МКД обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт исходя из минимального размера, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (далее – минимальный размер взноса) и площади принадлежащего им помещения в МКД (ч.8.1 ст.156 ЖК РФ), или в большем размере (сверх минимального) по решению общего собрания собственников помещений (ч.1 ст.169 ЖК РФ).

Минимальный размер взноса установлен постановлением Правительства области от 28.06.2013 № 748-п (в редакции постановления Правительства области от 19.12.2013 № 1678-п) и на 2014 год составляет 5,86 руб. на 1 кв.м общей площади помещения в многоквартирном доме.

**Вопрос 8: Каков перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, оплачиваемых за счет средств ФКР, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ?**

**Ответ:** В соответствии со статьей 5 Закона ЯО № 32-з перечень услуг и (или) работ, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств ФКР, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного постановлением Правительства Ярославской области включает в себя:

1. ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
2. ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
3. ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
4. ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;
5. утепление и ремонт фасада;
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 фундамента МКД;
8. разработка проектной документации (в случае, если ее разработка предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации);
9. проведение экспертизы проектной документации (в случае, если ее разработка предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации);
10. осуществление строительного контроля;
11. проведение государственной историко-культурной экспертизы и авторского надзора в отношении капитального ремонта МКД, в установленных федеральным законодательством случаях.

В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть ФКР, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в МКД может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ч.2 ст.5 Закона ЯО № 32-з).

**Вопрос 9: Какие существуют способы формирования ФКР МКД?**

**Ответ:** ЖК РФ (ч.3 ст.170 ЖК РФ) определил два способа формирования ФКР МКД:

1. перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счетв целях формирования ФКР в виде денежных средств, находящихся на специальном счете. Владельцем специального счета может быть:

* товарищество собственников жилья;
* жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
* региональный оператор (в случае, когда собственниками помещений в МКД принято решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета);

1. перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования ФКР в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора.

**Вопрос 10: Как осуществляется выбор способа формирования ФКР?**

**Ответ:** Право выбора способа формирования ФКР принадлежит собственникам помещенийв МКД (ч.3 ст.170 ЖК РФ).

Решение о выборе способа формирования ФКР должно приниматься общим собранием(п.1.1 ч.2 ст.44 ЖК РФ) количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосовсобственников помещений в МКД (ч.1 ст.46 ЖК РФ).

Выбор способа формирования ФКР не зависит от способа управления МКД. При любом способе управления домом собственники помещений могут выбрать как способ формирования ФКР на специальном счете, так и способ формирования ФКР у регионального оператора. Но если выбран способ формирования ФКР на специальном счете, то выбор лица, которое может быть владельцем специального счета, напрямую зависит от способа управления домом. Собственники помещений в доме, который управляется товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, могут выбрать в качестве владельца специального счета товарищество (с учетом требований к такому товариществу, установленных п.1 ч.2 ст.175 ЖК РФ) или жилищный кооператив, а также регионального оператора. Собственники помещений в МКД, который управляется непосредственно собственниками помещений либо управляющей организацией (а также «многодомовым ТСЖ»), в качестве владельца специального счета могут выбрать только регионального оператора (ст.175, ч.2 и 3).

Решение об определении способа формирования ФКР должно быть принято и реализованособственниками помещений в МКД в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта.

Контроль за выбором способа формирования ФКР осуществляет Государственная жилищная инспекция Ярославской области. Государственная жилищная инспекция Ярославской области информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о МКД, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования ФКР и (или) не реализовали его (ч.4 ст.172 ЖК РФ).

В случае если собственники помещений в установленный срок не выбрали или не реализовали выбранный способ формирования ФКР, орган местного самоуправления принимает решение о формировании ФКР в отношении такого МКД на счете регионального оператора (ч.7 ст.170 ЖК РФ). Но до этого (не позднее чем за месяц до окончания установленного срока) орган местного самоуправления должен созвать общее собрание в МКД для принятия решения о выборе способа формирования ФКР (ч.6 ст.170 ЖК РФ).

**Вопрос 11: Какие вопросы относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД при формировании ФКР?**

**Ответ:** К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится:

* принятие решений о реконструкции МКД, капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании ФКР (ч.2 ст.44 ЖК РФ);
* выбор способа формирования ФКР МКД (ч.2 ст.44 ЖК РФ);
* установление размера взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт (ч.2 ст.44 ЖК РФ). В случае принятия собственниками помещений в МКД решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть ФКР, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
* выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (ч.2 ст.44 ЖК РФ);
* выбор кредитной организации для открытия специального счета (из списка, ежеквартально публикуемого Центральным банком России);
* принятие решений (ч.2 ст.44 ЖК РФ):
* о получении ТСЖ, ЖСК, ЖК, управляющей организацией и лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников (при непосредственном способе управления МКД), кредита или займа на капитальный ремонт и о получении данными лицами гарантии, поручительства по этому кредиту или займу;
* определение существенных условий кредитного договора или договора займа;
* об условиях получения указанных гарантий, поручительства;
* о погашении за счет ФКР кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт МКД;
* об уплате процентов за пользование данным кредитом или займом;
* об оплате за счет ФКР расходов на получение указанных гарантий, поручительства.

**Вопрос 12: Как принять решение о формировании ФКР?**

**Ответ:** Для принятия решения о выборе способа формирования ФКР необходимо созвать общее собрание собственников помещений в МКД в соответствии с порядком, установленным ст.45 ЖК РФ. Вопрос о выборе способа формирования ФКР должен быть включен в повестку дня собрания.

Для принятия решения о выборе способа формирования ФКР необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (п.1.1 ч.2 ст.44, ч.1 ст.46 ЖК РФ).

Если собственники помещений выбрали способ формирования ФКР, помимо этого решения на том же общем собрании собственников помещений в МКД должны быть приняты еще несколько решений, указанных в ч.4 ст.170 ЖК РФ:

1. о размере ежемесячного взноса на капитальный ремонт (размер взноса не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации);
2. о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту не может быть меньше перечня услуг и (или) работ, предусмотренного для МКД региональной программой капитального ремонта, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой);
3. о сроках проведения капитального ремонта общего имущества в МКД (сроки проведения капитального ремонта (отдельных работ по капитальному ремонту) не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для данного дома, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой);
4. о владельце специального счета;

Владельцем специального счета могут быть выбраны:

* товарищество собственников жилья, осуществляющее управление МКД и созданное в одном МКД или в нескольких МКД, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать (большинство ТСЖ, объединяющих собственников помещений двух и более домов, не смогут быть владельцами специальных счетов);
* жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление МКД;
* региональный оператор (ч.2 и 3 ст.175 ЖК РФ);

1. о кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет;

* специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (ч.2 ст.176 ЖК РФ);
* информация о таких кредитных организациях ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации в сети Интернет;
* если владельцем специального счета определен региональный оператор, то выбранный собственниками помещений банк должен осуществлять деятельность по открытию и ведению специального счета на территории соответствующего субъекта Российской Федерации (п.5 ч.4 ст.170 ЖК РФ);
* если владельцем специального счета выбран региональный оператор, а собственники не выбрали кредитную организацию или выбранная кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (п.5 ч.4 ст.170 ЖК РФ).

В случае если владельцем специального счета выбрано товарищество собственников жилья (жилищный кооператив), указанная организация:

* обращается в выбранную собственниками помещений кредитную организацию для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ч.1 ст.176 ЖК РФ);
* в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в Государственную жилищную инспекцию Ярославской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования ФКР с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 ст.170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета (ч.1 ст.172 ЖК РФ).

В случае если владельцем специального счета выбран региональный оператор:

* собственники помещений в МКД должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлено это решение (ч.5 ст.170 ЖК РФ);
* региональный оператор обращается в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений (или выбранную региональным оператором в случаях, указанных ЖК РФ), для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ч.1 ст.176 ЖК РФ);
* региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в Государственную жилищную инспекцию Ярославской области уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования ФКР с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 ст.170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета (ч. 1 ст. 172 ЖК РФ).

Подтверждением реализации выбранного собственниками помещений в МКД способа формирования ФКР на специальном счете является внесение Государственной жилищной инспекцией Ярославской области полученного от владельца специального счета уведомления о выборе способа формирования ФКР в реестр уведомлений и сведений о специальном счете в реестр специальных счетов.

В случае если собственники помещений в МКД не выбрали способ формирования ФКР или выбранный ими способ не был реализован в установленный законодательством срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании ФКР в отношении такого МКД на счете, счетах регионального оператора. Указанное решение принимается в течение тридцати дней с даты истечения установленного срока и в течение пяти дней с даты принятия решения направляется региональному оператору и собственникам помещений в МКД.

Региональный оператор обязан:

* предоставить в Государственную жилищную инспекцию Ярославской области сведения о МКД, собственники помещений в котором формируют ФКР на счете регионального оператора;
* направить собственникам помещений в МКД и (или) лицам, осуществляющим управление МКД, проект договора о формировании ФКР и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом МКД (ч. 3 ст. 181 ЖК РФ).

Собственники помещенийв МКД, принявшие решение о формировании ФКР на счете регионального оператора, а также собственники, не принявшие решение о выборе способа формирования ФКР, решение за которых принял ОМС, обязаны заключить с региональным оператором договоро формировании ФКР и об организации проведения капитального ремонта (ч.1 ст.181 ЖК РФ).

Обязательный порядок заключения договоров, установленный статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривает, что региональный оператор должен представить собственникам помещений договор, который собственники, в свою очередь обязаны подписать. Договор считается заключенным, если его подписали собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом МКД.

Если собственники помещений не подпишут договор, направленный им региональным оператором, региональный оператор вправе требовать подписания договора через суд.

**Вопрос 13: Как изменить способ формирования ФКР?**

**Ответ:** Способ формирования ФКР может быть изменен в любое времярешением общего собрания собственников помещений в МКД (ч.1 ст.173 ЖК РФ), но вступление принятого решения в силу зависит от первоначального способа формирования ФКР.

Если собственники помещений приняли решение о прекращении формирования ФКР на специальном счете и переходе к формированию ФКР у регионального оператора:

* собственники помещений в течение пяти рабочих дней направляют решение общего собрания владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт (ч.4 ст.173 ЖК РФ);
* решение вступает в силу через один месяцпосле направления владельцу специального счета решения общего собрания, который в течение пяти дней после этого обязан перечислить средства ФКР на счет регионального оператора (ч.6, ст.173 ЖК РФ).

Если собственники помещений приняли решение о прекращении формирования ФКР у регионального оператора и формировании ФКР на специальном счете:

* решение вступает в силу через два годапосле направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений;
* после вступления решения в силу региональный оператор в пятидневный срок перечисляет средства ФКР на специальный счет (ч.5 ст.173 ЖК РФ).

Условием при изменении способа формирования ФКР является полная выплата кредита (займа), если такой кредит был предоставлен для капитального ремонта под средства ФКР на специальном счете, или полное погашение задолженности перед региональным оператором по выполненному капитальному ремонту (ч.2 ст.173 ЖК РФ).

В исключительных случаях решение о прекращении формирования ФКР на специальном счете и передаче средств региональному оператору может принимать орган местного самоуправления. Например, если капитальный ремонт МКД, предусмотренный региональной программой капитального ремонта и признанный необходимым, не был проведен в срок, установленный региональной программой из-за того, что собственники помещений в МКД не приняли необходимого решения, орган местного самоуправления принимает решение о формировании ФКР на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета.

Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения решения органа местного самоуправления (ч.7 ст.189 ЖК РФ).

**Вопрос 14: На какие цели могут расходоваться средства со специального счета?**

**Ответ:** Средства со специального счета всегда доступны для собственников помещений в доме и могут расходоваться на следующие цели:

* оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту, включая:
* в пределах суммы, сформированной за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт – работ, предусмотренных ч.1 ст.166 ЖК РФ и ст.5 Закона ЯО № 32-з;
* сверх указанной суммы, если размер взноса по решению собственников помещений в МКД, превышает установленный субъектом РФ минимальный размер, – на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
* погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг, работ по капитальному ремонту, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

**Вопрос 15: Что является основанием для перечисления банком средств со специального счета?**

**Ответ:** Основанием для перечисления банком средств со специального счета является:

* протокол общего собрания собственников помещений, содержащий решение такого собрания о проведении соответствующих работ (заказе услуг);
* договор об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту;
* акт приемки выполненных работ (услуг) по указанному договору (кроме осуществления операции по выплате аванса в размере тридцати процентов от стоимости работ, услуг);
* протокол общего собрания собственников помещений, содержащий решение такого собрания о заключении кредитного договора с банком с указанием такого банка, размера и цели кредита;
* кредитный договор.

**Вопрос 16: Какие предусмотрены меры сохранности средств ФКР в случае внесения взносов на капитальный ремонт на специальный счет?**

**Ответ:** Возможные операции со средствами на специальном счете определены ЖК РФ (ст.177). Банк осуществляет контроль за операциями по специальному счету, их соответствием требованиям ЖК РФ.

В случае внесения взносов на капитальный ремонт на специальный счет предусмотрены следующие меры сохранности средств ФКР:

* для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в МКД. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту, при предоставлении следующих документов (ч. 4 ст. 177 ЖК РФ):

\* протокол общего собрания собственников помещений, содержащий решение об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту;

\* договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;

\* акт приемки об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;

\* акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса в размере не более чем тридцать процентов от стоимости услуг и (или) работ по договору.

* поскольку денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца специального счета, на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета (кроме обязательств по договорам на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту, заключенным на основании решений общего собрания собственников помещений в МКД) и по погашению кредитов, займов и уплате процентов (ч.6 ст.175 ЖК РФ);
* в случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу(ч.7 ст.175 ЖК РФ);
* если собственники помещений решат, что владельцем специального счета должно быть не ТСЖ, а региональный оператор, или наоборот, иными словами, решат заменить владельца специального счета, а также если собственники решат открыть специальный счет в другом банке, то остаток денежных средств будет перечислен по заявлению прежнего владельца специального счета на другой специальный счет на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (ч.4 ст.175 ЖК РФ);
* владелец специального счета обязан представлять в Государственную жилищную инспекцию Ярославской области сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт, о размере остатка средств на специальном счете (ч.3 ст.172 ЖК РФ).

Таким образом, права собственников помещений на средства ФКР, находящиеся на специальном счете, достаточно хорошо защищены от нецелевого использования владельцем специального счета.

В ст. 176 ЖК РФ указываются особенности закрытия специального счета. Перечень операций, которые могут совершаться на специальном счете, поименован в ч.1 ст.177 ЖК РФ. При этом важно учесть, что операции по специальному счету, не предусмотренные ч.1 ст.177 ЖК РФ, не допускаются.

Банк, в котором открыт специальный счет, в порядке, установленном ст. 177 ЖК РФ, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ.

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения МКД информацию о сумме зачисленных на этот счет платежей собственников всех помещений МКД, остатке средств и всех операциях по данному счету.

**Вопрос 17: Как формируется ФКР у регионального оператора?**

**Ответ:** Формирования ФКР у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в МКД перечисляются на счет организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта МКД.

В Ярославской области Региональным оператором является Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области в соответствии с постановлением Правительства Ярославской области от 05.06.2013 № 629-п «О наделении Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области полномочиями Регионального оператора».

Главной особенностью такого способа формирования ФКР является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора(ч.1 ст.179 ЖК РФ), а ФКР формируется в виде обязательственных прав собственников помещенийв МКД в отношении регионального оператора (п.2 ч.3 ст.170 ЖК РФ). Это означает, что у собственников помещений появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта МКД в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта (ч.1 ст.182 ЖК РФ).

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет ФКР по каждому МКД. Кроме того, учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в МКД (ч.1 ст.183 ЖК РФ).

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в МКД, а также лицу, ответственному за управление МКД, сведения по формированию и расходованию средств ФКР, который формируется у регионального оператора (ч.2 и 3 ст.183 ЖК РФ).

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних МКД, на проведение капитального ремонта других МКД, собственники помещений в которых также формируют ФКР на счете регионального оператора (ч.1 ст.182 ЖК РФ). Именно поэтому способ формирования ФКР у регионального оператора часто называют «общий котел».

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в МКД, формирующих ФКР у регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (ч.3 ст.189 ЖК РФ).

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта МКД, собственники помещений в котором формируют ФКР у регионального оператора, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта. В случае, если для финансирования капитального ремонта дома недостаточно средств ФКР, региональный оператор использует для финансирования средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других МКД, то есть фактически предоставляет собственникам помещений заём за счет средств регионального оператора (ч.1 ст.182 ЖК РФ).

Собственники помещений возмещают региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт дома сверх сформированного ФКР, за счет последующих взносов на капитальный ремонт (ч.7 ст.182 ЖК РФ).

**Вопрос 18: Возможны ли меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта общего имущества в МКД?**

**Ответ:** Закон допускает возможность, что, помимо средств собственников помещений в МКД, аккумулируемых в ФКР, и привлекаемых по решению собственников кредитов, еще одним финансовым источником финансирования капитального ремонта МКД будут бюджетные средства.

Бюджетные средства как меры финансовой поддержкимогут предоставляться товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами (ч.1 ст.191 ЖК РФ).

В соответствии с действующим жилищным законодательством и ст.9 Закона ЯО № 32-з предусматривается возможность оказания государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта общего имущества в МКД.

ЖК РФ также устанавлено, что меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования ФКР (ч.2 ст.191 ЖК РФ).

Меры государственной поддержки предоставляются в случаях, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом Ярославской области об областном бюджете на текущий год и плановый период (ч. 3 ст. 9 Закона ЯО № 32-з).

Государственная поддержка может быть предоставлена в форме субсидии на финансирование оказание услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, государственных гарантий Ярославской области. Получателем субсидий, государственных гарантий Ярославской области могут быть:

* региональный оператор;
* товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы (с.9 Закона ЯО № 32-з).

**Вопрос 19: Предоставляются ли субсидии на оплату жилого помещения, коммунальных услуг и взноса на капитальный ремонт МКД?**

**Ответ:**Меры социальной поддержки в части оплаты взносов на капитальный ремонт для малодоходной категории населения предусмотрены. Тем гражданам, у которых расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг и взноса на капитальный ремонт в совокупном доходе семьи превысят 17%, будет предоставляться субсидия.

**Вопрос 20: Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта?**

**Ответ:** Предложения собственникам по организации и финансированию капитального ремонта общего имущества в МКД в соответствии с ЖК РФ обязано представить лицо, осуществляющее управление МКД (ТСЖ, жилищный или жилищно-строительный кооператив, управляющая организация) или лицо, которое выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (управляющая или подрядная организация), если домом управляют непосредственно собственники помещений. Эти предложения должны касаться срока начала капитального ремонта, необходимого перечня и объема услуг и (или) работ, их стоимости, порядка и источников финансирования капитального ремонта (ч.3 ст.189 ЖК РФ).

Таким образом, если собственники помещений формируют ФКР на специальном счете, а владельцем счета выбран региональный оператор, то предложение по капитальному ремонту должен делать не региональный оператор, а организация, управляющая домом или отвечающая за его содержание.

Организация, отвечающая за управление или содержание дома, должна представить собственникам предложения по проведению капитального ремонта не позднее, чем за четыре месяца до наступления года, на который планируется капитальный ремонт в соответствии с региональной программой (ч.3 ст.8 Закона ЯО №32-з).

Рассмотреть поступившие предложения собственники должны не позднее чем через три месяца с момента их получения. По результатам рассмотрения предложений собственники помещений обязаны принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив:

* перечень работ по капитальному ремонту;
* смету расходов на капитальный ремонт;
* сроки проведения капитального ремонта;
* источники финансирования капитального ремонта (ч.4 ст.189 ЖК РФ).

Если в установленный предельный срок собственники помещений, формирующие ФКР на специальном счете не приняли решения о проведении капитального ремонта дома, и не провели его, хотя такой ремонт признан необходимым, то орган местного самоуправления может приять решение о прекращении формирования ФКР на специальном счете и передаче средств региональному оператору и принять решение о проведении капитального ремонта за собственников помещений (ч.7 ст.189 ЖК РФ).

**Вопрос 21: Возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ?**

**Ответ:** ЖК РФ установил, что собственники помещений в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД либо по предложению лица, осуществляющего управление МКД или его содержание, либо по собственной инициативе (ч.2 ст.189 ЖК РФ). Собственники помещений в МКД, формирующие ФКР на специальном счете, имеют реальную возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта.

Оценив фактическое состояние элементов общего имущества и определив, соответствует ли их состояние обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли тот или иной элемент общего имущества в капитальном ремонте или замене, собственники в любое время могут по собственной инициативе принять решение о капитальном ремонте общего имущества в МКД.

Сроки и объемы капитального ремонта общего имущества в данном доме, установленные региональной программой, служат для собственников, формирующих ФКР на специальном счете, только ориентиром при планировании капитального ремонта. Когда на самом деле проводить капитальный ремонт, определяют только собственники помещений. Нет никаких препятствий, чтобы провести ремонт раньше установленных региональной программой сроков. Также, ремонт может быть перенесен по решению собственников и на более поздний срок, если будет признано, что в установленный программой срок такой ремонт не является необходимым.

На основании предложений лица, управляющего МКД, собственники помещений определяют перечень и приоритетность работ, руководствуясь состоянием общего имущества и требованиями нормативных документов, и сами могут решать, проводить ли комплексный капитальный ремонт общего имущества или выборочные работы, шаг за шагом приводя дом в соответствие с современными стандартами.

Таким образом, у собственников есть возможность принять решение о большем перечне работ, чем установлено региональной программой, а также реализовать и мероприятия по повышению энергоэффективности своего дома, установив необходимый для этого размер взноса на капитальный ремонт.

Досрочное проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в рамках реализации региональной программы для собственников, которые формируют ФКР на счете (счетах) регионального оператора, возможно только при условии достаточности накопленных средств ФКР для проведения капитального ремонта МКД, о проведении которого принято решение собственниками (ч.1 ст.8 Закона ЯО № 32-з).

**Вопрос 22: Кто выбирает подрядчика?**

**Ответ:** Если собственники помещений в МКД формируют ФКР на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты отвечают сами собственники. Они вправе принять решение о выборе организации для выполнения работ по капитальному ремонту и заключить с ней договор. Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация могут быть уполномочены решением общего собрания собственников помещений выступать заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение.

Оплата капитального ремонта со специального счета осуществляет банком по указанию владельца специального счета в адрес исполнителей работ и услуг по капитальному ремонту при предоставлении следующих документов (ч.4 ст.177 ЖК РФ):

* протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
* договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту;
* акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору.

Для того чтобы банк перечислил средства со специального счета на покрытие расходов на капитальный ремонт, достаточно решения общего собрания собственников помещений, заключенного договора на выполнение ремонтных работ и акта выполнения таких работ (ч.4 ст.177 ЖК РФ).

**Вопрос 23: Какие средства можно привлечь для финансирования ремонта, если накоплений на специальном счете недостаточно?**

**Ответ:** Средства на специальном банковском счете доступны практически в любой момент, когда потребуется перечислить их на покрытие расходов на капитальный ремонт.

Если имеющихся на специальном счете средств недостаточно для проведения капитального ремонта, запланированного на ближайшее время, собственники помещений имеют возможность привлекать кредиты банка, используя средства на специальном счете для погашения кредита или оплаты получения гарантий по кредиту. Кроме того, будут доступны и бюджетные субсидии.

В соответствии с ЖК РФ (п.1.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ) общее собрание собственников помещений принимает решение о получении кредита или займа на капитальный ремонт товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом), управляющей организацией, а при непосредственном управлении домом собственниками помещений - лицом, уполномоченным решением общего собрания, о получении данными лицами гарантии (поручительства), а также о погашении кредита (займа), уплате процентов и расходов на получение гарантии (поручительства) за счет ФКР.

Со специального счета можно производить не только оплату работ по капитальному ремонту, но и погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам (п. 2 ч. 1 ст. 177 ЖК РФ).

Таким образом, собственники помещений, формирующие ФКР на специальном счете, смогут не копить деньги на ремонт в течение долгого времени, а получить заемные средства в нужном размере в нужное время.

**Вопрос 24: Кто организует капитальный ремонта МКД при формировании ФКР у регионального оператора?**

**Ответ:** Капитальный ремонт общего имущества в МКД, в которых собственники помещений формируют ФКР на счете регионального оператора, организует сам региональный оператор в объеме и в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта. Тем не менее, и в этом случае от собственников помещений требуется принятие решений о проведения капитального ремонта МКД.

**Вопрос 25: Кто делает предложение и принимает решение о проведении капитального ремонта?**

**Ответ:** Если ФКР дома формируется на счете регионального оператора, то именно региональный оператор должен подготовить и направить собственникам помещений предложение по проведению капитального ремонта не позднее, чем за четыре месяца до наступления года, на который планируется капитальный ремонт в соответствии с региональной программой (ст.8 Закона ЯО № 32-з).

Предложения должно включать срок начала капитального ремонта, необходимый перечень и объем услуг и (или) работ по капитальному ремонту, их стоимость, порядок и источники финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (п.1 ч.2 ст.182 ЖК РФ).

Собственники должны в течение трех месяцев рассмотреть поступившие предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив предложенные перечень работ, смету расходов и сроки проведения ремонта, а также источники финансирования капитального ремонта (ч.4 ст.189 ЖК РФ).

Если в установленный предельный срок собственники, формирующие ФКР на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом МКД, то орган местного самоуправления принимает решение о проведении в доме капитального ремонта в соответствии с региональной программой и предложениями регионального оператора (ч.6 ст.189 ЖК РФ).

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании ФКР и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором (ч.6 ст.182 ЖК РФ).

**Вопрос 26: Имеется ли возможность досрочного проведения ремонта, увеличения объема и стоимости работ?**

**Ответ:** Региональный оператор отвечает за обеспечение проведения и финансирования капитального ремонта всех МКД, собственники помещений в которых формируют на его счете ФКР, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта (ч.1 ст.182 ЖК РФ).

Возможность реализации собственниками помещений собственных планов проведения работ по капитальному ремонту общего имущества зависит от следующих факторов:

* включены ли ремонты общего имущества в МКД, решение о проведении которых приняли собственники помещений, в региональную программу капитального ремонта, в каких объемах и в какие сроки (ч.1 ст.182 ЖК РФ):
* если желаемые ремонты не включены в региональную программу, региональный оператор может отказать в финансировании таких ремонтов;
* если работы включены в региональную программу, но запланированы на более поздний срок, понадобится доказательство необходимости проведения ремонта в более ранний период;
* достаточно ли средств в ФКР данного дома, формируемом на счете регионального оператора, на осуществление этих работ, и если недостаточно, то готовы ли собственники взять заём у регионального оператора, и сколько времени потребуется, чтобы его возвратить за счет взносов, а также есть ли возможность дополнительной бюджетной поддержки (п.4 ч.1 ст.180 ЖК РФ);
* если стоимость желаемых работ (например, более дорогих ремонтов, направленных на повышение энергоэффективности дома) выше, чем предельная стоимость работ по капитальному ремонту, установленная субъектом Российской Федерации для регионального оператора, то региональный оператор не сможет профинансировать такие работы за счет сформированного у него ФКР дома, и собственникам придется уплачивать дополнительные взносы (ч.4 ст.190 ЖК РФ).

Таким образом, реализация решений, принятых собственниками, во многом будет определяться решениями регионального оператора.

**Вопрос 27: Кто может быть заказчиком проведения ремонта дома?**

**Ответ:** В соответствии с ЖК РФ функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют ФКР на счете регионального оператора, осуществляет региональный оператор (п.3 ч.1 ст.180 ЖК РФ).

В обязанности регионального оператора входит (ч.2 ст.182 ЖК РФ):

* обеспечение подготовки задания на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту и (при необходимости) подготовка, утверждение и несение ответственности за качество проектной документации на капремонт и её соответствие законодательным требованиям;
* привлечение подрядчиков для выполнения услуг / работ по капитальному ремонту и заключение с ними от своего имени соответствующих договоров;
* контроль качества и сроков выполнения услуг / работ подрядными организациями и соответствие таких услуг / работ требованиям проектной документации;
* приемка выполненных работ.

**Вопрос 28: Какие средства может использовать региональный оператор для финансирования ремонта, если накоплений недостаточно?**

**Ответ:** Региональный оператор финансирует капитальный ремонт МКД за счет средств, поступающих на счет регионального оператора от платежей собственников помещений в МКД, и за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета (п.4 ч.1 ст.180 и ч.1 ст.182 ЖК РФ).

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних МКД, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других МКД (ч.4 ст.179 и ч.1 ст.182 ЖК РФ).

Таким образом, если в ФКР конкретного дома на момент проведения капитального ремонта оказалось недостаточно средств, региональный оператор для его ремонта может использовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других МКД, капитальный ремонт которых будет осуществляться в будущем. При этом региональный оператор обязан за шесть месяцев до начала года, в который будет проводиться капитальный ремонт дома, получить согласие собственников на «заём» средств регионального оператора (средств фондов ремонта других домов) и возврат займа.

Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в сумме, превышающей размер ФКР, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом МКД (ч.7 ст.182 ЖК РФ).

При этом для регионального оператора нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должен устанавливаться размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств ФКР, сформированного исходя из минимального размера взносов на капитальный ремонт (ч.4 ст.190 ЖК РФ). Более дорогие работы оплачиваются только за счет дополнительных взносов собственников помещений в МКД сверх минимального размера взноса.

**Вопрос 29: Чем обусловлен рекомендуемый 30-летний срок формирования региональной программы капитального ремонта общего имущества МКД?**

**Ответ:** Указанный срок определен с учетом рекомендуемых ведомственных строительных норм межремонтных сроков проведения работ по отдельным конструктивным элементам МКД, сроков, необходимых для накопления средств, достаточных для проведения работ по капитальному ремонту МКД.

**Вопрос 30: Где можно ознакомиться с региональной программой капитального ремонта МКД?**

**Ответ:** До конца 2013 года будет сформирована и утверждена Правительством Ярославской области долгосрочная региональная программа капитального ремонта МКД, в которую включены все МКД, расположенные на территории области, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу.

Согласно статье 13 Закона Ярославской области от 03.11.2010 № 40-з (в ред. от 05.07.2013) «О правовых актах Ярославской области» источником официального опубликования правовых актов является газета «Документ-Регион», в которой будет размещена и вышеуказанная программа капитального ремонта МКД.

**Сопоставление способов формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов на специальном банковском счете и на счете регионального оператора системы капитального ремонта**

| №  п/п | Вопросы | Способ формирования ФКР МКД | |
| --- | --- | --- | --- |
| на специальном счете | на счете  регионального оператора |
| 1**.** | Кто платит взносы на  капитальный ремонт  МКД? | Все собственники всех  индивидуально определенных  помещений в МКД  (граждане, юридические лица,  органы местного  самоуправления/органы  государственной власти) | Все собственники всех индивидуально  определенных помещений в МКД (граждане,  юридические лица, органы местного  самоуправления/органы  государственной власти) |
| 2. | Платят ли наниматели  помещений взносы на  капитальный ремонт  МКД | Нет | Нет |
| 3. | Кому принадлежит счет, на который перечисляются взносы? | Товариществу собственников жилья  (жилищному, жилищно-  строительному кооперативу) или региональному оператору, если общее собрание собственников  помещений примет такое решение | Региональному оператору |
| 4. | Кому принадлежат права на денежные средства? | Собственникам помещений в МКД на праве долевой собственности | Региональному оператору |
| 5. | Кто принимает решение о перечислении средств со счета? | Собственники помещений на общем собрании | Региональный оператор на основании акта приемки выполненных работ или для авансирования работ |
| 6. | Из чего состоит ФКР: | Обязательные взносы;  Добровольные взносы;  % за несвоевременную уплату взносов;  % начисленные банком | Обязательные взносы;  Добровольные взносы;  % за несвоевременную уплату взносов |
| 7. | Сроки уплаты взносов на капитальный ремонт МКД? | По достижении минимального размера ФКР | Бессрочно |
| 8. | Кто является заказчиком работ? | Собственники | Региональный оператор |
| 9. | Кто производит контроль за качеством работ? | Собственники | Региональный оператор |
| 10. | Возможность проведения капитального ремонта МКД до установленного региональной программой срока за счет минимальных взносов | Да | Нет |
| 11. | Возможность использования взносов на капремонт других домов | Нет | Да |
| 12. | Возможность использовать взносы на капитальный ремонт на погашение банковского кредита? | Да | Нет |
| 13. | Срок изменения способа формирования ФКР | 1 месяц | 2 года |
| 14. | Государственная поддержка (при наличии таковой) | равнодоступна | равнодоступна |