

5 Фонды капремонта многоквартирных домов

- [5.1 Вправе ли правление ТСЖ аккумулировать взносы на капитальный ремонт не на спецсчете в сбербанке, как решило общее собрание собственников и членов ТСЖ, а на уже имеющемся расчетном счете ТСЖ, который открыт в другом банке?](#)

Согласно части 3 статьи 170 Жилищного кодекса РФ взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме либо на счет регионального оператора, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, либо на специальный счет, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. При этом специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статьи 176 Жилищного кодекса РФ).

Накопление денежных средств, вносимых собственниками помещений в МКД в уплату взносов на капитальный ремонт, на счетах, не перечисленных выше, законодательством не предусмотрено.

Важно отметить, что принятие решения о способе формирования фонда капитального ремонта частью 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ отнесено к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не общего собрания членов ТСЖ.

-
- [5.2 Возможно ли осуществлять оплату комиссионного вознаграждения банку за счет средств, находящихся на специальном счете?](#)

В соответствии с пунктами 2.1 и 2.8 главы 2 инструкции Банка России от 14 сентября 2006 года № 28-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)» специальный счет является отдельным видом банковского счета и открывается в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации для осуществления предусмотренных им операций соответствующего вида.

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

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

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

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

Решением субъекта Российской Федерации на регионального оператора – владельца специального счета - может быть возложена обязанность по внесению расходов на уплату комиссионных вознаграждений банку за открытие и обслуживание специального счета, что предполагает включение средств на эти цели в смету на содержание регионального оператора.

-
- [5.3 Как выбрать кредитную организацию при открытии спецсчета?](#)

Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом РФ и особенностями, установленными Жилищным кодексом РФ (часть 1 статьи 175 ЖК РФ). Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статьи 176 ЖК РФ).

Таким образом, специальный счет может быть открыт только в банке.

Открытие счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, - право регионального оператора, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации (часть 4 статьи 180 Жилищного кодекса РФ).

-
- [5.4 Где можно найти список банков, уполномоченных открывать и вести специальные счета для капремонта МКД?](#)

Согласно пункту 2 статьи 176 Жилищного Кодекса Российской Федерации, специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Список банков, уполномоченных открывать и вести счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД, публикуется на сайте Центрального банка Российской Федерации в подразделе «Информация по кредитным организациям»: <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>

-
- [5.5 Если наш дом признан аварийным, вернет ли региональный оператор жильцам деньги, накопленные на капитальный ремонт?](#)

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с Жилищным Кодексом на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (статья 184 ЖК РФ).

-
- [5.6 Из каких средств производится оплата комиссии банку, в котором открыт специальный счет?](#)

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта (часть 1 статьи 170 ЖК РФ). При этом пунктом 6 части 1 статьи 177 ЖК РФ допускается начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения со специального счета в соответствии с условиями договора специального счета.

Вопрос уплаты комиссии регулируется договором между банком и клиентом - владельцем специального счёта. В случае, если у клиента отсутствуют источники оплаты услуг банка, банк имеет право отказать ему в заключении договора.

В случае, если собственники помещений в МКД не приняли решение необходимым большинством (большинством не менее двух третей голосов от общего количества собственников помещений в МКД, часть 1 статьи 46 ЖК РФ), целесообразно рассмотреть вопрос о включении комиссионного вознаграждения банка в состав платы за содержание жилого помещения. Порядок принятия такого решения зависит от способа управления многоквартирным домом, при этом необходимым большинством для принятия такого решения является большинство голосов от общего числа голосов принимающих участие в этом собрании собственников помещений в МКД.

-
- [5.7 Возможен ли перевод средств фонда капитального ремонта дома со специального счета на счет регионального оператора через несколько лет? И будет ли являться препятствием для перевода средств, наличие задолженности некоторых собственников по платежам в фонд за предыдущий период?](#)

В соответствии с частью 1 статьи 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников.

В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ, принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (часть 2 статьи 173 ЖК РФ).

Что касается задолженности отдельных собственником помещений в многоквартирном доме по взносам на капитальный ремонт, то необходимо учитывать следующее.

При условии отсутствия задолженности, о которой шла речь выше, наличие задолженности некоторых собственников по платежам в фонд капитального ремонта не является препятствием для изменения способа формирования фонда капитального ремонта.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения общего собрания собственников (ч. 6 ст. 173 ЖК РФ).

Вместе с тем, частями 8 - 10 статьи 173 ЖК РФ определены действия заинтересованных лиц в случае образования задолженности по взносам на капитальный ремонт, вплоть до принятия органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

-
- [5.8 Имеет ли ТСЖ право направлять временно свободные остатки со специального счета на депозитный счет?](#)

По специальному счету могут совершаться только операции, предусмотренные частью 1 статьи 177 ЖК РФ. Перечисление временно свободных денежных средств со специального счета на депозитный счет в перечень разрешенных операций не входит. Операции по специальному счету, не предусмотренные частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ, не допускаются.

Однако, договором банковского счета может быть предусмотрено начисление банком процентов за пользование денежными средствами на специальном счете клиента.

-
-
- [5.9 Можно ли использовать проценты, начисленные на остаток средств на специальном счете фонда капремонта, на текущие хозяйственные нужды ТСЖ?](#)

Проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, являются средствами фонда капитального ремонта (часть 1 статьи 170 ЖК РФ). Средства фонда капитального ремонта могут использоваться только для оплаты услуг и работ по капитальному ремонту и другие цели, определенные статьей 174 ЖК РФ и непосредственно связанные с проведением капитального ремонта.

Таким образом, ЖК РФ не предусмотрена возможность использования процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, на текущие хозяйственные нужды ТСЖ.

Следует отметить, что в общем собрании собственников помещений в МКД принимают участие (и, соответственно, голосуют) не только собственники жилых помещений в МКД, но и собственники нежилых помещений в таком доме

-
- [5.10 Если фонд капремонта формируется на спецсчете, владельцем которого является регоператор, может ли регоператор использовать средства фонда капитального ремонта для ремонта других многоквартирных домов?](#)

Возможность или невозможность использовать средства капитального ремонта для «чужих» многоквартирных домов зависит от способа формирования фонда капитального ремонта.

В случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете (даже если его владельцем определен региональный оператор), использование средств, находящихся на таком счете, возможно только в отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором перечисляют взносы на данный специальный счет.

По специальному счету могут совершаться только операции, предусмотренные частью 1 статьи 177 ЖК РФ. Денежные средства на специальном счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме. Операции по перечислению или списанию со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию регионального оператора только на основании решения общего собрания собственников и при предоставлении необходимых документов.

-
- [5.11 Каким образом использовать ранее собранные управляющей организацией средства на капитальный ремонт?](#)

Денежные средства на капитальный ремонт, собранные собственниками помещений в МКД до вступления в силу Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», являются их собственностью.

Вероятно, средства взимались управляющей организацией (УО), на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в рамках договора, заключенного собственниками помещений в МКД с управляющей организацией.

Согласно части 2 статьи 442 Гражданского кодекса Российской Федерации, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров. Таким образом, договорные отношения по проведению капитального ремонта, возникшие до принятия Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ, сохраняются.

На основании изложенного, распоряжение накопленными на капитальный ремонт денежными средствами должно осуществляться на основании в соответствии с заключенным договором. При этом общим собранием собственников помещений в МКД с учетом реализуемого способа формирования фонда капитального ремонта могут быть приняты решения: о возврате средств или их части собственникам, о направлении средств на оплату иных работ и услуг, чем работ и услуг, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, о переводе накоплений на специальный счет и др.

-
- [5.12 Как будет обеспечиваться целевое расходование средств фонда капитального ремонта?](#)

Согласно статье 170 ЖК РФ собственники помещений в МКД вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, собственники помещений в МКД обладают всей полнотой власти в отношении денежных средств, находящихся на таком счете. Общее собрание собственников помещений в МКД определяет: выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, владельца специального счета, сроки проведения капитального ремонта и работы и/или услуги, которые планируется выполнить и/или оказать в рамках капитального ремонта.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (части 6 и 7 статьи 175 ЖК РФ).

Перечень операций по специальному счету строго регламентирован статьей 177 ЖК РФ.

Если говорить о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, то важно отметить следующее. Пунктом 3 статьи 179 ЖК предусмотрено, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

В соответствии со статьей 172 ЖК РФ в целях контроля за формированием фонда капитального ремонта:

- 1) владелец специального счета предоставляет в органы государственного жилищного надзора уведомления о выбранном собственниками помещений в МКД способе формирования фонда капитального ремонта; сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в МКД и о размере остатка средств на специальном счете;
- 2) региональный оператор предоставляет в органы государственного жилищного надзора сведения о МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких МКД.

-
- [5.13 Какие сроки и процедуры по смене способа накопления предусматривает законодательство?](#)

Собственники могут провести капитальный ремонт самостоятельно и при способе формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В соответствии с частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ, в случае принятия собственниками, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников, в определенные принятым решением сроки, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) вправе принять решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. В этом случае в соответствии с частью 4 статьи 181 Жилищного кодекса РФ производится зачет стоимости выполненных работ (услуг) в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации.

Изменение способа формирования фонда капитального ремонта регламентировано статьей 173 ЖК РФ, согласно которой способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны определить (часть 4 статьи 170 и часть 3.1 статьи 175 ЖК РФ):

- 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;

- владельца специального счета;
- кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет;
- лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в т.ч. с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- порядок предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- размер расходов, связанных с предоставлением платежных документов, условия оплаты этих услуг.

В соответствии с частью 4 статьи 173 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется региональному оператору.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете согласно части 5 статьи 173 ЖК РФ вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (часть 2 статьи 173 ЖК РФ).

-
- [5.14 Как перейти с формирования фонда капитального на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, на специальный счет, владельцем которого будет региональный оператор?](#)

В начале ответа на поставленный вопрос важно отметить, что формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, и формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора - не одно и то же.

В отношении смены владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, следует отметить следующее.

Согласно части 3 статьи 176 ЖК РФ в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) решения о замене владельца специального счета договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

Часть 3 ст. 176 ЖК РФ предусматривает также возможность расторжения договора специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

Частью 5 статьи 176 ЖК РФ установлено, что владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных

средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников в указанный срок, любой собственник вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на другой специальный счет.

На основании направленной в адрес регионального оператора копии протокола общего собрания собственников, которым оформлено решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, региональный оператор открывает специальный счёт, после чего перечисление взносов на капитальный ремонт может осуществляться на этот специальный счёт.

-
- [5.15 Кому должны быть перечислены средства господдержки согласно Федеральному закону № 185-ФЗ в случае если владельцем специального счета является региональный оператор, а организация проведения капитального ремонта этого дома по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме поручена управляющей организации?](#)

Согласно ч. 5 ст. 20.1 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ средства бюджета субъекта Российской Федерации, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете субъекта Российской Федерации на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД (далее также - специальные счета), перечисляются субъектом Российской Федерации в бюджеты указанных муниципальных образований.

В свою очередь, орган местного самоуправления принимает решение о распределении денежных средств, указанных выше, между многоквартирными домами, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах и которые включены в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов.

Средства государственной и муниципальной поддержки, предусмотренные на проведение капитального ремонта многоквартирного дома, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счете, перечисляются на отдельный счёт, открытый лицом, осуществляющим по поручению собственников организацию проведения капитального ремонта (ч. 7 статьи 20.1 Федерального закона № 185-ФЗ).

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, фонд капитального ремонта которого формируется на специальном счете, поручили организацию проведения капитального ремонта этого дома управляющей организации, то управляющая организация открывает отдельный банковский счет для перечисления органом местного самоуправления средств, предусмотренных на проведение капитального ремонта.

-
-
- [5.16 Кто должен следить за тем, чтобы выбранная собственниками кредитная организация соответствовала требованиям по величине собственных средств \(капитала\), установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ?](#)

В соответствии с ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям к величине собственных средств обязан осуществлять владелец специального счета. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации на своем официальном сайте в сети «Интернет» в письменной форме собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной

организации по основанию, предусмотренному настоящей частью. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны принять такое решение в течение двух месяцев с момента их уведомления. Владелец специального счета, за исключением случаев, если он является инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в обязательном порядке уведомляется о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором планируется рассмотреть вопрос о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, и вправе участвовать в таком собрании. Копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию, предусмотренному настоящей частью, в течение трех календарных дней со дня проведения общего собрания, но не позднее двух месяцев со дня уведомления собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по основанию прекращения соответствия требованиям части 2 статьи 176 ЖК РФ, направляется владельцу специального счета лицом, инициировавшим проведение такого общего собрания. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решение о выборе иной российской кредитной организации в установленный срок, а также в случае неполучения копии протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, созванного в связи с необходимостью принятия решения о выборе иной российской кредитной организации по выше указанному основанию, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета.

-
- [5.17 Перечисляются ли проценты, начисляемые на остаток средств на счете регионального оператора, на другой счет при изменении способа формирования фонда капитального ремонта?](#)

Согласно статье 170 ЖК РФ фонд капитального ремонта образуют: взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимся на специальном счете. Ввиду выше изложенного, проценты, начисляемые на остаток средств на счете регионального оператора, не являются средствами фонда капитального ремонта. Данными средствами распоряжается региональный оператор. На основании вышеизложенного при изменении способа формирования фонда капитального ремонта подлежат перечислению на другой счет только неизрасходованные средства фонда капитального ремонта.

-
- [5.18 Какова процедура расторжения договора специального счета при смене владельца специального счета?](#)

В случае замены владельца специального счета договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу специального счета. Такой переход прав и обязанностей по договору специального счета к новому владельцу этого счета не является основанием для прекращения или изменения существовавших до такого перехода прав займодавца, кредитора в отношении средств на этом счете, обеспечивающих возврат займа, кредита, полученных на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (часть 3 статьи 176 ЖК РФ).

Вместе с тем, договор специального счета может быть расторгнут по заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В части 5 статьи 176 ЖК РФ указано, что владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении

остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в установленный срок, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном пунктом 1 части 4 статьи 176 ЖК РФ, также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

-
- [5.19 С какого момента производится начисление взносов на капремонт: с момента возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт или принятия решения о способе формирования фонда КР?](#)

Согласно части 3 статьи 169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Таким образом, начисления будут осуществляться с момента наступления обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт согласно части 3 статьи 169 ЖК РФ.

При этом в случае, если региональный оператор (лицо, уполномоченно на представление платежных документов) не представил платежные документы в установленный срок, проценты за несвоевременную оплату взносов на капитальный ремонт с собственников помещений в многоквартирном доме взиматься не должны.

-
- [5.20 Будут ли оказаны государством субсидии при капитальном ремонте в случае, если денежных средств на счете фонда капитального ремонта дома будет недостаточно при условии формирования фонда капитального ремонта на специальном счете?](#)

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, независимо от того, кто является владельцем специального счета, собственники самостоятельно обеспечивают проведение капитального ремонта.

В соответствии с ЖК РФ меры поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта. Порядок и условия предоставления поддержки на проведение капитального ремонта определяются нормативными правовыми актами субъектов РФ.

В случае, если средств фонда капитального ремонта и средств поддержки недостаточно для проведения работ по капитальному ремонту, собственники могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер (часть 3 статьи 166 ЖК РФ), или уплате дополнительного взноса (часть 1.1 статьи 158 ЖК РФ, только в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора) для проведения отдельных работ по капитальному ремонту. Определение порядка уплаты дополнительных взносов и порядка использования средств, сформированных за счет дополнительных взносов, относится к компетенции общего собрания собственников.

Собственниками также может быть рассмотрен вопрос привлечения кредита или займа.

Необходимо отметить, что частью 7 статьи 189 ЖК РФ установлено, что в случае, если капитальный ремонт в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, 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 выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

-

- [5.21 Сколько спецсчетов должно быть открыто ТСЖ, если ТСЖ объединяет несколько многоквартирных домов? Можно ли открыть один спецсчет?](#)

Согласно части 4 статьи 175 ЖК РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Необходимо отметить, что в отношении ТСЖ пунктом 1 части 2 статьи 175 ЖК РФ установлены ограничения, согласно которым владельцем специального счета может быть ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

Количество квартир (жилых и/или нежилых) помещений в многоквартирных домах не является решающим фактором в рассматриваемой ситуации.

-
- [5.22 Как производится финансирование капитального ремонта при способе формирования фонда капремонта в «котле» и недостаточности средств фонда капитального ремонта? Можно ли после проведения капремонта сменить способ формирования фонда капремонта на спецсчет?](#)

Согласно части 1 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

Изменить способ формирования фонда капитального ремонта Вы сможете только после погашения задолженности перед региональным оператором за выполненные работы по капитальному ремонту, так как частью 2 статьи 173 ЖК РФ установлено, что в случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В соответствии с частью 5 статьи 173 ЖК РФ решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 данной статьи.

-
- [5.23 При формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте, владельцем которого является ТСЖ, возможно ли проведение капитального ремонта частями, по мере накопления средств? Например произвести капитальный ремонт крыши потом, через какое-то время капитальный ремонт фасада и т. д.](#)

Из совокупности положений частей 4.1 и 4.2 статьи 170 ЖК РФ следует, что общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД раньше срока, установленного региональной программой капитального ремонта при условии если на дату принятия данного решения средств на специальном счете

достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта.

Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо по собственной инициативе (часть 2 статьи 189 ЖК РФ).

Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

При этом частью 7 статьи 189 ЖК РФ определено, что в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

-
- [5.24 Возможно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта?](#)

Да, возможно. В соответствии с частью 1 статьи 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (МКД). В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, принятие собственниками помещений в МКД решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее погашения задолженности, подлежащей погашению за счет средств фонда капитального ремонта, погашения кредита или займа (если таковые имеются). В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (часть 5 статьи 173 ЖК РФ).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД, но не ранее погашения задолженности, подлежащей погашению за счет средств фонда капитального ремонта, погашения кредита или займа (если таковые имеются). В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (часть 6 статьи 173 ЖК РФ).

-
- [5.25 За счет каких средств оплачиваются услуги банка по открытию и содержанию специального счета на капитальный ремонт? Согласно перечню операция по специальному счету банк не вправе списывать плату за свои услуги со счета, верно ли это?](#)

Услуги банка за открытие и обслуживание специального счета на капитальный ремонт оплачиваются собственниками общего имущества в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете.

Средства фонда капитального ремонта согласно статье 174 Жилищного кодекса РФ могут использоваться только для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом, за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ, на специальный счет может производиться начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета. Решение об оплате комиссий банку за открытие и обслуживание специального счета принимается общим собранием собственников помещений в МКД. Комиссия должна производиться из средств фонда капитального ремонта, превышающих сумму минимальных взносов на капитальный ремонт, в случае, если такое решение принято собственниками.

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

-
- [5.26 Каким образом собственниками оформляется выбор способа формирования фонда капитального ремонта? Какие требования необходимо учесть? Какие вопросы должны быть включены в повестку общего собрания собственников?](#)

Для выбора способа формирования фонда капитального ремонта необходимо проведение соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, помимо общих, должны быть включены следующие вопросы:

1) Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта:

- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Вопросы, включаемые в повестку собрания с указанием, что они рассматриваются только в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

2) 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;

3) владелец специального счета;

4) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет". Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;

5) выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, определение порядка представления платежных документов и размера расходов, связанных с представлением платежных документов, определение условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом.

-
- [5.27 В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете каким образом выставляются платежные документы? Кто будет осуществлять контроль наличия задолженности по уплате взносов и осуществлять претензионную работу.](#)

В соответствии с частью 2 статьи 171 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищного кодекса, ЖК РФ), взносы на капитальный ремонт уплачиваются на основании платежного документа, предоставляемого в порядке и на условиях, которые установлены частью 2 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, если иные порядок и условия не определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В свою очередь, частью 2 статьи 155 Жилищного кодекса РФ закреплено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в ГИС ЖКХ), представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК.

В соответствии с внесенной в ЖК РФ новой частью 3.1 статьи 175 решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица осуществляется по согласованию с ним.

Собственники могут принять решение как об оплате взносов по единому платежному документу за все жилищно-коммунальные услуги, в котором отдельной строкой выделяется взнос за капитальный ремонт, так и по отдельному платежному документу. Необходимо отметить, что даже

при оплате по единой квитанции взносы на капитальный ремонт все равно уплачиваются на специальный счет.

Примерная форма платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг с указанием в числе услуг взноса на капитальный ремонт утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 декабря 2014 г. № 924/пр.

Лицо, осуществляющее контроль по формированию задолженности, определяется решением общего собрания собственников.

-
- [5.28 Какие существуют способы формирования фонда капитального ремонта?](#)

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД), пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта (ч. 1 ст. 170 Жилищного кодекса РФ).

Формирование фондов капитального ремонта осуществляется двумя способами:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора.

Другими словами, в первом случае фонд капитального ремонта формируется в отношении отдельно взятого многоквартирного дома, а во втором – «в общем котле».

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ).

-
- [5.29 Какова стоимость ведения специального счета в кредитном учреждении?](#)

Стоимость ведения специального счета, в том числе тарифы по его обслуживанию, определяются договором специального счета, заключенным между владельцем специального счета и кредитной организацией.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 177 ЖК РФ, на специальный счет может производиться начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета. Решение об оплате комиссий банку за открытие и обслуживание специального счета принимается общим собранием собственников помещений в МКД. Комиссия должна производиться из средств фонда капитального ремонта, превышающих сумму минимальных взносов на капитальный ремонт, в случае, если такое решение принято собственниками.

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

-
- [5.30 Есть ли какой-нибудь минимум, который должен быть накоплен на специальном счете ЖСК?](#)

Минимальный фонд капитального ремонта может быть установлен субъектом РФ (часть 8 статьи 170 ЖК РФ).

По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта.

-
- [5.31 Кто будет осуществлять контроль по формированию задолженности на специальном счете, если счет будет оформлен на физическое лицо? Если УК, которая управляет домом, добавит строку "капитальный ремонт" в общую квитанцию по выплатам, каким образом будут деньги переходить на счет? Какие банки отвечают требованию для открытия специального счета в нашем регионе?](#)

Жилищным кодексом РФ (части 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ) определено, что владельцем специального счета могут быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД;
- осуществляющий управление МКД жилищный кооператив;
- управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления;
- региональный оператор.

Физическое лицо не может быть владельцем специального счета. Если на общем собрании собственники приняли решение о выборе физического лица в качестве владельца специального счета, то такое решение будет признано нелегитимным.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, порядок представления платежных документов и размер расходов, связанных с представлением платежных документов, условия оплаты этих услуг определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Это может быть, как единый платежный документ за все жилищно-коммунальные услуги, в котором отдельной строкой выделяется взнос за капитальный ремонт, так и отдельный платежный документ.

Лицо, осуществляющее контроль за задолженностью, также определяется решением общего собрания собственников помещений в МКД.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о таких кредитных организациях на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статья 176 ЖК РФ) (<http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>).

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

-
- [5.32 Правда ли, что проконтролировать расходование средств на проведение капитального ремонта из «общего котла», которым будет распоряжаться региональный оператор, сложнее, чем расходование средств со специального счета, владельцем которого будет ТСЖ либо ЖК?](#)

Строгий контроль за целевым использованием средств фонда капитального ремонта осуществляется независимо от выбранного собственниками способа формирования такого фонда.

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники вправе осуществлять формирование фонда только на одном специальном счете. На этом счете могут аккумулироваться средства собственников только в одном многоквартирном доме (часть 4 статьи 175 ЖК РФ).

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец такого счета предоставляют по требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в доме, об остатке средств на счете и о всех операциях по данному счету (часть 7 статьи 177 ЖК РФ).

Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, строго регламентирован.. Не входящие в этот перечень операции не допускаются. Банк, со своей стороны, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ.

В случае выбора собственниками способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, в соответствии с частью 2 статьи 182 ЖК РФ последний ведет учет средств, поступивших на счет, отдельно в отношении средств каждого собственника. Региональный оператор также по запросу предоставляет сведения собственникам, содержащие информацию о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в доме.

ЖК РФ предусмотрено, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками, формирующими фонд капитального ремонта на его счете, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

ЖК РФ установлена обязанность по осуществлению контроля за соответствием деятельности регионального оператора уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ (статья 186 ЖК РФ).

Функции по осуществлению контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений, установлены ЖК РФ и возложены на Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере.

На органы государственного финансового контроля субъектов РФ и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетную палату Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в соответствии с ЖК РФ также возложены функции по осуществлению финансового контроля за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов.

Помимо этого, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией, отбираемой субъектом Российской Федерации на конкурсной основе.

Таким образом, ЖК РФ предусмотрен достаточно жесткий контроль за деятельностью регионального оператора, в том числе и со стороны самих собственников.

-
- [5.33 Если собственники помещений в многоквартирном доме выбирают в качестве владельца специального счета регионального оператора, то кто будет выбирать банк в котором будет открыт данный счет? Мы сможем иметь влияние на выбор банка \(процент ставки и т.д.\) или все решит за нас региональный оператор?](#)

Согласно части 4 статьи 170 ЖК РФ в случае, если собственники выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, должна быть определена решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ. В случае, если собственники не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует установленным ЖК РФ требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (пункт 5 части 4 статьи 170 ЖК РФ).

Частью 2 статьи 176 установлено, что специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет".

-
- [5.34 Могут ли расчетные центры осуществлять сбор платежей на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома?](#)

Согласно части 3 статьи 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме (МКД) вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети Интернет (часть 2 статьи 176 ЖК РФ).

Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ, и отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации (части 3 и 4 статьи 180 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 154 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт включены в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Запретов на привлечение расчетно-кассовых центров (и иных организаций, оказывающих услуги по расчетам) к приему платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а значит и взносов на капитальный ремонт, жилищное законодательство не содержит.

Согласно части 2 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обязан представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации

от 3 июня 2009 № 103 «О деятельности по приему платежей и физических лиц, осуществляемой платежными агентами» расчетно-кассовые центры, являясь платежными агентами, осуществляют деятельность по приему платежей физических лиц.

-
- [5.35 Могут ли собственники дома накапливать средства на специальном счете управляющей организации, осуществляющей управление таким домом?](#)

Право выбора способа формирования фонда капитального ремонта есть у всех собственников помещений в многоквартирном доме, независимо от выбранного ими способа управления. В случае управления многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений в МКД могут накапливать взносы на капитальный ремонт как на специальном счете, так и на счете регионального оператора.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 175 Жилищного кодекса РФ управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления, может быть определена владельцем специального счета.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и об определении владельца специального счета в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ принимается большинством не менее двух третей голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статьи 176 ЖК РФ).

-
- [5.36 Может ли специальный счет, на который ТСЖ будет перечислять взносы на капремонт МКД, быть депозитным?](#)

В соответствии с пунктом 2.8 главы 2 Инструкции Банка России от 30.05.2014 N 153-И "Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов" специальный счет является отдельным видом банковского счета и открывается в случаях и в порядке, установленных законодательством Российской Федерации для осуществления предусмотренных им операций соответствующего вида.

Специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта, предназначен только для формирования фонда капитального ремонта в МКД, собственники помещений в котором на своем общем собрании выбрали соответствующий способ формирования фонда капитального ремонта.

Счета по вкладам (депозитам) открываются соответственно физическим и юридическим лицам для учета денежных средств, размещаемых в банках с целью получения доходов в виде процентов, начисляемых на сумму размещенных денежных средств (часть 2.10 главы 2 Инструкции Банка России от 30.05.2014 № 153-И).

Таким образом, специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта, не является депозитом, а относится к отдельной категории банковских счетов.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 177 Жилищного кодекса РФ по специальному счету может совершаться начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

-
- [5.37 Возможно ли установление минимального размера фонда капитального ремонта, по достижению которого собственники помещений могут прекратить уплачивать взнос на капитальный ремонт?](#)

Согласно пункту 8 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. В этом случае по достижении минимального размера

фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

-
- [5.38 Предусмотрен ли механизм по обязательному перечислению денежных средств, ранее накопленных собственниками помещений в МКД, на специальные счета после утверждения региональной программы, в которую указанные дома включены?](#)

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом (часть 3 статьи 169 ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Вместе с тем, собственники помещений в МКД могли и раньше накапливать средства на проведение капитального ремонта, приняв соответствующее решение общего собрания собственников помещений в МКД.

Жилищное законодательство не предусматривает обязательное перечисление ранее накопленных (до принятия и опубликования региональной программы капитального ремонта) собственниками помещений в многоквартирных домах средств на капитальный ремонт общего имущества в МКД.

При этом накопленные ранее средства по решению собственников могут быть зачислены на специальный счет.

-
- [5.39 Статьей 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников относится принятие решения о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете. В данном случае имеется в виду определение владельца специального счета или это разные решения общего собрания собственников?](#)

В части 1 статьи 176 ЖК РФ указано, что специальный счет открывается на имя лица, указанного в частях 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Согласно частям 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ владельцем специального счета может быть:

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

Таким образом, лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений в МКД на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, является владелец специального счета.

Решение об определении владельца специального счета принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

-
- [5.40 При смене способа формирования фонда капремонта, накопленные собственниками денежные средства переводятся на новый счет \(счет регионального оператора или специальный счет\)?](#)

Да, переводятся. Согласно положениям статьи 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.

В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого МКД допускается при условии полного погашения такой задолженности.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет (часть 5 статьи 173 ЖК РФ).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в МКД. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора (часть 6 статьи 173 ЖК РФ).

-
- [5.41 Каковы преимущества формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора?](#)

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (МКД), собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств (часть 1 статьи 182 ЖК РФ).

Региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД в силу части 2 статьи 182 ЖК РФ обязан:

1) в сроки, предусмотренные частью 3 статьи 189 ЖК РФ, подготовить и направить собственникам помещений в МКД предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта;

2) обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

3) привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление 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;

4) контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

5) осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, лиц, осуществляющих управление данным МКД, и представителей собственников помещений в МКД;

6) в случаях, предусмотренных ЖК РФ, перечислять денежные средства в размере фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений в МКД денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта;

7) аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в МКД;

8) вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в МКД, а также с соблюдением иных требований, установленных ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;

9) представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД по адресу нахождения помещения в МКД, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;

10) разместить на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в МКД и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований ЖК РФ, нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, перечень которых определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

11) нести ответственность перед собственниками помещений в МКД за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;

12) исполнять иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Согласно пункту 6 статьи 178 ЖК РФ, за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект РФ несет субсидиарную ответственность перед собственниками.

В соответствии с пунктом 4 статьи 179 ЖК РФ, средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах при условии, что и те и другие формируют фонды капитального ремонта на счете одного регионального оператора. Это поможет ускорить темпы проведения капитального ремонта.

•

- [5.42 В каком случае может возникнуть невозможность использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и \(или\) работ по капитальному ремонту \(ч. 1.1 ст. 158 ЖК РФ\), предусмотренных принятым решением собственников помещений в многоквартирном доме?](#)

В соответствии с частью 1.1 статьи 158 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты.

Законодатель указывает, что такое решение принимается в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора при невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением собственников помещений в МКД, в сроки, определенные решением такого собрания.

Наиболее простым применением данной нормы закона является случай, когда речь идет об услугах и (или) работах по капитальному ремонту, не предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, при условии, что такие работы также не предусмотрены нормативным правовым актом субъекта РФ.

Частью 1 статьи 166 ЖК РФ определен перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ.

Согласно части 2 статьи 166 ЖК РФ нормативным правовым актом субъекта РФ данный перечень может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке 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) и другими видами услуг и (или) работ.

Денежные средства, собранные собственниками помещений в МКД в соответствии с частью 1.1 статьи 158 ЖК РФ, также могут быть использованы в случае принятия собственниками помещений в МКД решения о проведении капитального ремонта до срока, установленного региональной программой. В таком случае средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в МКД, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (часть 5 статьи 181 ЖК РФ).

- [5.43 Как произвести расчет минимального размера фонда капитального ремонта?](#)

Минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, может быть установлен законом субъекта РФ. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда капитального ремонта. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов (часть 8 статьи 170 ЖК РФ).

Минимальный размер фонда капитального ремонта устанавливается в соответствии с разделом 7 Методических рекомендаций по установлению субъектом РФ минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных Приказом Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр.

Минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома рекомендуется определять как долю от оценочной стоимости капитального ремонта такого дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный субъектом РФ перечень минимально

необходимых услуг и работ по капитальному ремонту с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома.

Субъекту РФ рекомендуется устанавливать минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома в размере не более 30 процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома.

Минимальный размер фонда капитального ремонта рекомендуется устанавливать в рублях на 1 квадратный метр общей площади помещений в многоквартирном доме.

-
- [5.44 Как изменить способ формирования фонда капремонта?](#)

Порядок изменения способа формирования фонда капитального ремонта определен статьей 173 ЖК РФ. Частью 5 указанной статьи установлено, что решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации.

В случае, если на проведение капитального ремонта предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, принятие общим собранием собственников помещений в МКД решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности (часть 2 статьи 173 ЖК РФ).

Из совокупности положений части 4 статьи 170 и части 3.1 статьи 175 ЖК РФ следует, что решением общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должны быть определены:

- 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 счет;

- лицо, уполномоченное на оказание услуг по предоставлению платежных документов, в т.ч. с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

- порядок предоставления платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;

- размер расходов, связанных с предоставлением платежных документов, условия оплаты этих услуг.

-
- [5.45 Какие существуют способы формирования фонда капитального ремонта?](#)

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД), пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта (ч. 1 ст. 170 Жилищного кодекса РФ).

Формирование фондов капитального ремонта осуществляется двумя способами:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора.

Другими словами, в первом случае фонд капитального ремонта формируется в отношении отдельно взятого многоквартирного дома, а во втором – «в общем котле».

Владельцем специального счета согласно частям 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ могут быть:

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

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет" (часть 2 статьи 176 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, занимаются организационными вопросами проведения капитального ремонта собственными силами.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в МКД, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств (ч. 1 ст. 182 ЖК РФ).

• [5.46 Какие требования предъявляются к протоколу общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта?](#)

Согласно пункту 1 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) специальный счет открывается на имя лица, указанного в части 2 и 3 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации (региональный оператор, ТСЖ, ЖК, управляющая организация) при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (МКД), принятого в соответствии с пунктом 1.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

Решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр "Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах".

Согласно пункту 4 статьи 170, части 3.1 статьи 175 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в МКД в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в МКД должны быть определены:

- 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 счет.

- [5.49 Чем отличается специальный счет от счета регионального оператора?](#)

Жилищный кодекс РФ предлагает собственникам помещений на выбор два способа формирования фонда капитального ремонта: на специальном счете или на счете регионального оператора.

В случае формирования фонда капремонта на спецсчете собственники помещений в многоквартирном доме сами занимаются организацией капремонта: определяют размер ежемесячного взноса (не должен быть менее установленного нормативным правовым актом субъекта РФ минимального взноса), перечень услуг и работ по капремонту, сроки его проведения, владельца специального счета (ТСЖ, жилищный кооператив, управляющая организация, регоператор) и кредитную организацию, в которой он будет открыт (статьи 175–177 ЖК РФ).

Важно отметить, что в случае, если собственниками помещений в МКД принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и/или работ по капремонту общего имущества в МКД и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капремонта (ч. 4.1. ст. 170 ЖК РФ). Собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на спецсчете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора проведение капитального ремонта в полном объеме и в установленные сроки обеспечивает региональный оператор, который привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта привлеченными им подрядными организациями (статья 182 ЖК РФ).

За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств субъект РФ несет субсидиарную ответственность перед собственниками.

Средства, полученные от собственников, формирующих фонд капремонта на счете регионального оператора, в одних домах, регоператор может использовать на возвратной основе для финансирования капремонта в других домах. При этом законом субъекта РФ может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований (часть 4 статьи 179 ЖК РФ).