

4 Региональный оператор

- [4.1 Возможно ли иметь представителя регионального оператора в муниципалитетах?](#)

Возможно, в рамках трудового законодательства Российской Федерации. При этом сотрудник будет числиться в штате регионального оператора, но иметь фактическое рабочее место в муниципалитете. Однако региональный оператор не может создавать свои филиалы или представительства (часть 4 статьи 178 ЖК РФ).

- [4.2 В случае аккумулирования взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора последний обязан открыть специальный банковский счет, предусмотренный Федеральным законом №103-ФЗ, для получения денежных средств, принятых платежным агентом в качестве уплаты взносов в адрес регионального оператора. Означает ли это, что региональный оператор должен открыть специальный банковский счет поставщика для получения денежных средств \(взносов на капитальный ремонт\), собранных платежным агентом? Если нет, то какой счет должен открыть региональный оператор в соответствии с законом 103-ФЗ?](#)

В случае аккумулирования взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора последний получает денежные средства плательщиков в рамках выполнения им функций, установленных законодательством Российской Федерации (обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме). При этом взносы поступают в пользу регионального оператора, средства взносов являются имуществом регионального оператора (часть 1 статьи 179 ЖК РФ).

Таким образом, региональный оператор в данном случае выступает поставщиком услуг по капитальному ремонту и, следовательно, обязан открыть специальный банковский счет поставщика, предусмотренный Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ, для получения денежных средств, принятых платежным агентом в качестве уплаты взносов в адрес регионального оператора.

Согласно части 19 статьи 4 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ по специальному банковскому счету поставщика могут осуществляться операции:

- 1) зачисление денежных средств, списанных со специального банковского счета платежного агента;
- 2) списание денежных средств на банковские счета

- [4.3 Каков порядок досрочного проведения капитального ремонта при формировании фонда капремонта на счете регоператора? Обязан ли региональный оператор выполнять функции технического заказчика на основании закона, или требуется в данном случае дополнительное соглашение?](#)

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.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, могут принять решение о проведении отдельных работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, за счет дополнительных взносов (часть 1.1 статьи 158 ЖК РФ). Необходимо учитывать, что данным решением общего собрания собственников помещений в МКД определяется не только сумма дополнительных взносов, но и порядок их уплаты и порядок использования этих средств. Так как дополнительные средства собираются собственниками не на счете регионального оператора, за региональным оператором не закреплена обязанность по обеспечению проведения таких работ по капитальному ремонту.

Необходимо отметить, что Жилищным кодексом предусмотрена возможность зачета стоимости ранее выполненных работ в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, в случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (часть 5 статьи 181 ЖК РФ).

-
- [4.4 Из каких средств может быть профинансировано содержание регионального оператора, если взносы на капитальный ремонт МКД не могут быть израсходованы на содержание регионального оператора?](#)

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, должны быть направлены только на финансирование работ (услуг) по капитальному ремонту, определенные законом субъекта Российской Федерации. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (часть 3 статьи 179 ЖК РФ).

В соответствии со статьей 178 ЖК РФ региональный оператор создается субъектом Российской Федерации, и им может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта Российской Федерации.

Имущество регионального оператора согласно части 1 статьи 179 ЖК РФ формируется за счет:

- 1) взносов учредителя;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) других не запрещенных законом источников.

Финансирование деятельности регионального оператора определяется законом субъекта Российской Федерации на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации.

-
- [4.5 Может ли региональный оператор отказать в открытии специального счета из-за несвоевременного поступления протоколов собственников о выборе регоператора владельцем спецсчета?](#)

Частью 5 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) установлено, что в целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме (далее собственники) должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

Пунктом 2 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса установлено, что региональный оператор не вправе отказать собственникам в открытии на свое имя специального счета, если собственники на своем общем собрании выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Следует отметить, что субъект Российской Федерации вправе принимать нормативные правовые акты, устанавливающие порядок взаимодействия собственников и регионального оператора при выполнении ими требований Жилищного кодекса к выбору способа формирования фонда капитального ремонта, в том числе, процедуры и сроки обмена документами.

При наличии спорных вопросов, возникающих при взаимодействии собственников с региональным оператором, собственники могут обратиться в орган государственного жилищного надзора.

-

- [4.6 Обязательно ли заключение договора с региональным оператором в случае формирования фонда капремонта на его счете? Возникает ли обязанность по уплате взносов на капремонт в отсутствие такого договора?](#)

Права и обязанности собственников и регионального оператора согласно последним изменениям в ЖК РФ, следуют из закона, а не из договора. Так, статьей 181 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, за которых в установленных ЖК РФ случаях такое решение принято органом местного самоуправления, начиная с даты, определяемой в соответствии с частью 3 статьи 169 и частью 5.1 статьи 170 ЖК РФ, имеют права и исполняют следующие обязанности:

- 1) ежемесячно вносят в установленные сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- 2) принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены ЖК РФ, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;
- 3) участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;
- 4) запрашивают и получают предусмотренные ЖК РФ сведения (информацию) от заинтересованных лиц;
- 5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Частью 3 статьи 169 ЖК РФ установлено, что 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 РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капремонта, в которую включен этот многоквартирный дом. Для собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу при ее актуализации обязанность по уплате взносов на капремонт согласно части 5.1 статьи 170 ЖК РФ возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

-
- [4.7 Каким образом региональный оператор будет выбирать банк для открытия специального счета? Необходимо ли проведение конкурса и каковы критерии выбора банка?](#)

Согласно ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет, определяется решением общего собрания собственников (пункт 5 часть 4 статья 170 ЖК РФ). 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).

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

результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации (часть 3 статья 180 ЖК РФ).

-
- [4.8 Может ли региональный оператор выступать в качестве уполномоченного органа, осуществляющего проведение мониторинга технического состояния многоквартирных домов, и если можно - то каким актом это оформляется?](#)

Согласно пунктам 2 и 3 части 1 статьи 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта РФ принимают нормативные правовые акты, в соответствии с которыми устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, а также создается региональный оператор и устанавливается порядок его деятельности.

Таким образом, вопрос возложения органами государственной власти функций по проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов на региональных операторов относится к компетенции субъектов РФ.

-
- [4.9 Может ли региональный оператор создавать филиалы в муниципальных образованиях в том регионе, на территории которого осуществляет свою деятельность?](#)

Согласно части 4 статьи 178 Жилищного Кодекса РФ регоператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, за исключением случаев, предусмотренных частью 4.2 статьи 178, согласно которой региональные операторы в целях представления и защиты своих общих интересов, координации своей деятельности, объединения усилий для повышения эффективности своей деятельности и иных связанных с деятельностью в качестве региональных операторов целях, не противоречащих федеральным законам и имеющих некоммерческий характер, вправе создавать ассоциации и союзы региональных операторов, являться членами таких ассоциаций, союзов. Региональный оператор вправе быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено необходимостью осуществления региональным оператором отдельных видов деятельности в целях выполнения им возложенных на него функций.

-
- [4.10 Обязан ли региональный оператор проводить конкурс для выбора кредитной организации \(банка\), в которой будет открыт специальный счет для накопления средств собственников, выбравших регионального оператора владельцем специального счета?](#)

Кредитная организация, в которой открывается специальный счет для формирования фонда капитального ремонта, (в том числе в случае, если владельцем такого счета выбран региональный оператор), выбирается собственниками помещений в многоквартирном доме (пункт 5 части 4 статьи 170 ЖК РФ).

Если такое решение не принято собственниками помещений в МКД на общем собрании или выбранная ими российская кредитная организация не соответствует требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ в части величины собственных средств не менее двадцати миллиардов рублей, то, согласно пункту 5 части 4 статьи 170 ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

В этом случае региональный оператор должен провести конкурс по выбору кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно части 3 статьи 180 ЖК РФ региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, величина собственных средств которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей, и которые отобраны им по результатам конкурса. Порядок проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации.

-
- [4.11 Региональным оператором в газете опубликован проект договора на формирование фонда капремонта общего имущества МКД. Является ли в таком случае проект договора публичной офертой?](#)

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения.

Так, согласно действующей редакции части 1 статьи 181 ЖК РФ заключение договора между региональным оператором и собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД), принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственниками помещений в МКД, не принявшими решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 ЖК РФ, не предусмотрено.

-
- [4.12 Каково распределение полномочий между попечительским советом и правлением регионального оператора?](#)

Учредительные документы регионального оператора, порядок его деятельности в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 167 ЖК РФ, а также иными положениями ЖК РФ, регламентирующими деятельность регионального оператора и устанавливающими полномочия субъектов Российской Федерации в этой части, определяется субъектом Российской Федерации.

При этом, согласно пункту 5.5 Методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, утвержденных приказом Минстроя от 10.02.2014 № 43/пр, к компетенции попечительского совета рекомендуется отнести:

- рассмотрение информации по вопросам осуществления деятельности регионального оператора, исполнения решений, принятых органами управления регионального оператора, а также выработку рекомендаций для органов управления регионального оператора по итогам рассмотрения вопросов на заседаниях попечительского совета;

- рассмотрение результатов мониторинга исполнения региональной программы капитального ремонта, реализуемой региональным оператором;

- принятие решений об одобрении или об отказе в одобрении сделок, в совершении которых имеется заинтересованность;

- утверждение аудиторской организации, отобранной на конкурсной основе, для проведения ежегодного обязательного аудита ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности регионального оператора, а также рассмотрение и принятие решений по результатам ревизий и иных проверок деятельности регионального оператора;

- рассмотрение не реже одного раза в полгода информации правления о результатах деятельности регионального оператора и выработку своих рекомендаций по итогам рассмотрения такой информации;

- осуществление иных надзорных полномочий, предусмотренных уставом регионального оператора.

Правление в соответствии с пунктом 5.6 указанных Методических рекомендаций действует на основании устава регионального оператора, а также утверждаемого попечительским советом внутреннего документа регионального оператора (положения, регламента или иного документа), в котором устанавливаются сроки и порядок созыва и проведения его заседаний.

-
- [4.13 Каковы основные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора?](#)

В соответствии со статьей 185 ЖК РФ требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора устанавливаются ЖК РФ и законом субъекта Российской Федерации.

Согласно ЖК РФ объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капитальному ремонту в будущем периоде), определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений

взносов на капитальный ремонт в текущем году. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта Российской Федерации с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.

-
- [4.14 Если собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выбран региональный оператор, может ли последний использовать на возвратной основе средства полученные от собственников помещений в одних многоквартирных домах для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах?](#)

Нет, не может. В части 4 статьи 179 ЖК РФ указано, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

Использование для указанных целей средств со специальных счетов, владельцем которых является региональный оператор, законодательством не предусмотрено.

-
-
-
-
-
- [4.15 Может ли стороной договора об организации и проведении капитального ремонта, заключаемого в соответствии со статьей 181 Жилищного кодекса, вместо собственников выступить управляющая организация в случае, если с ней собственниками помещений в МКД заключен договор на управление МКД?](#)

В соответствии с изменениями, внесенными в ЖК РФ Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ, с 30 июня 2015 года заключение договоров между собственниками помещений в МКД и региональным оператором по вопросам начисления и уплаты взносов на капитальный ремонт МКД при формировании фонда капитального ремонта в МКД на счете(счетах) регионального оператора жилищным законодательством не предусмотрено.