

Выбор способа формирования фонда капитального ремонта, оформление решения собственников

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.

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).

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.

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).

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;

б) 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 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.

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.

Кто может быть владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта?

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.

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.

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;

- лицо, уполномоченное на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием ГИС ЖКХ, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- порядок представления платежных документов и порядок определения размера расходов, связанных с представлением платежных документов, определение условий оплаты этих услуг.

Какая площадь помещения (общая или жилая) учитывается при подсчете голосов на общем собрании собственников помещений в МКД по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта?

Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме (часть 3 статьи 48 ЖК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (часть 1 статьи 37 ЖК РФ).

При этом не важно, по какому вопросу голосуют собственники помещений в МКД на своем общем собрании.

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).

Как определиться с выбором способа формирования фонда капитального ремонта?

В соответствии с ч. 3 ст. 189 ЖК РФ не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (МКД) в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в МКД формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложения о:

- сроке начала капитального ремонта;
- необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости;
- порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

В свою очередь, согласно ч. 4 ст. 189 ЖК РФ собственники помещений в МКД не позднее чем через три месяца с момента получения указанных выше

предложений (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть такие предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с ч. 5 ст. 189 ЖК РФ.

Если фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора и в установленный срок собственники не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора (часть 6 статьи 189 ЖК РФ).

В случае, если фонд капитального ремонта формируется на спецсчете и в срок, установленный региональной программой капитального ремонта не проведен капитальный ремонт МКД, при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капремонта общего имущества в МКД требуется оказание какого-либо вида услуг и/или выполнение работ, предусмотренных для этого МКД региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

Может один из собственников помещений в МКД быть владельцем специального счета при непосредственном способе управления МКД?

Нет, не может.

Владельцем специального счета в соответствии с ч. 2 ст. 175 ЖК РФ может быть:

- 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД, в соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 136 ЖК РФ;
- 2) осуществляющий управление МКД жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление МКД на основании договора управления.

Собственники помещений в МКД вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета (ч. 3 ст. 175 ЖК РФ).

Данный перечень лиц, которые могут быть определены решением общего собрания собственников помещений в МКД владельцем специального счета является исчерпывающим.