

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД: ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ФОНДА

Федеральный закон от 25.12.2012 N 271-ФЗ (далее - Закон N 271-ФЗ), который дополнил Жилищный кодекс [разд. IX](#) "Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах", начал действовать с 26.12.2012. Однако только 30.04.2013 Правительство РФ утвердило Распоряжением N 720-р [план](#) мероприятий по реализации названного Закона. Согласно [Распоряжению](#) в мае - июне 2013 г. <1> должны быть подготовлены проекты нормативных правовых актов Правительства РФ и соответствующих ведомств, без которых большая часть положений Закона N 271-ФЗ просто не работает. В этой статье мы предлагаем подробный комментарий к нормам ЖК РФ, введенным в действие [Законом](#) N 271-ФЗ.

-----  
<1> На момент написания статьи сведения о подготовке соответствующих проектов и их содержании не были обнародованы соответствующими ведомствами.

### Структура платы за жилое помещение

Согласно [п. 2 ст. 154](#) ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему ремонту общего имущества в доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

Таким образом, из состава платы за содержание и ремонт [Законом](#) N 271-ФЗ изъята плата за услуги и работы по капитальному ремонту, которая преобразована в самостоятельную составляющую - взнос на капитальный ремонт. Данное изменение продиктовано необходимостью накопления средств для осуществления работ капитального характера в специальном фонде. На этот счет в [п. 2 ст. 158](#) ЖК РФ дано специальное указание: расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД финансируются именно за счет средств фонда капитального ремонта, а также иных не запрещенных законом источников.

### Взнос на капитальный ремонт

Итак, в первую очередь фонд капитального ремонта образуется из взносов, имеющих минимально допустимый размер. [Пунктом 8.1 ст. 156](#) ЖК РФ предусмотрено, что минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Справка. Согласно [Распоряжению](#) Правительства РФ N 720-р методические рекомендации по определению минимального взноса на капитальный ремонт должны были быть подготовлены ответственными исполнителями (это Минрегион и Госстрой) в мае 2013 г.

Осуществлять взносы на капитальный ремонт в минимальном размере обязаны все собственники помещений в МКД ([п. 1 ст. 169](#) ЖК РФ). Исключение установлено только для собственников помещений в тех домах, которые признаны аварийными, а также для собственников, чьи помещения и земельный участок под домом изымаются для государственных или муниципальных нужд ([п. 2 ст. 169](#) ЖК РФ). Остальные при наступлении определенных обстоятельств могут лишь приостановить отчисление взносов на капремонт на некоторое время (см. [п. 8 ст. 170](#) и [п. 4 ст. 181](#) ЖК РФ).

Вместе с тем собственники не ограничены в праве принять решение об установлении взноса

на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный (п. 8.2 ст. 156 ЖК РФ). Кстати, сбор взносов в повышенном размере может быть обеспечен за счет (п. 4 ст. 169 ЖК РФ):

- доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД (по решению собственников);
- средств ТСЖ, в том числе доходов от хозяйственной деятельности (по решению членов ТСЖ).

#### Минимальный размер взноса

Общие принципы определения минимального размера взноса на капитальный ремонт для собственников помещений в отдельно взятом МКД приведены в п. 8.1 ст. 156 ЖК РФ. Минимальный размер взноса определяется исходя из занимаемой собственником общей площади помещения в МКД, при этом он может быть дифференцирован в зависимости:

- от муниципального образования, в котором расположен МКД;
- от типа и этажности дома;
- от стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД;
- от нормативных сроков эффективной эксплуатации элементов строительных конструкций и инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков);
- от перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Такой перечень приведен в ст. 166 ЖК РФ. Условно его тоже можно назвать "минимальным", поскольку закрепленные в нем работы должны покрываться средствами фонда, сформированного именно из взносов в их минимальном размере.

#### "Минимальный" перечень работ и услуг

Итак, согласно п. 1 ст. 166 ЖК РФ в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД вошли:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу МКД;
- утепление и ремонт фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета (ОПУ) потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт фундамента МКД.

Следует отметить, что данный список идентичен списку работ и услуг, приведенному в Федеральном законе от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Закон N 185-ФЗ). Особо хочется обратить внимание, что в перечне работ и услуг, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, присутствуют мероприятия по установке ОПУ. Ранее их принадлежность к работам капитального характера была неочевидна и это требовалось доказывать дополнительно <2>.

<2> См. статью М.О. Денисовой "Установка приборов учета: роль УК и ТСЖ" (N 10, 2012), с. 18.

Субъекты РФ вправе дополнить приведенный выше "минимальный" перечень. Это закреплено в п. 2 ст. 166 ЖК РФ. Важно понимать, что работы и услуги по расширенному в

соответствии с указанной нормой перечню должны финансироваться за счет фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, а никак не за счет повышенных взносов или иных источников.

И только та часть фонда, которая образована за счет взносов на капитальный ремонт, превышающих минимальный размер (если изначально собственники приняли решение об отчислении средств в фонд в большем размере), может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД сверх "минимального" перечня (опять же по решению общего собрания собственников).

#### Фонд и его формирование

Фонд капитального ремонта образуется за счет нескольких источников (п. 1 ст. 170 ЖК РФ). Кроме взносов собственников, к ним относятся проценты, уплаченные за просрочку их внесения, и проценты, начисленные за пользование средствами фонда, размещенными на специальных счетах.

Справка. В общем случае за несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги должники уплачивают кредитору пени исходя из 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент внесения платы, за каждый день просрочки (п. 14 ст. 155 ЖК РФ). Если утрировать, собственники уплачивают пени управляющему. Проценты за неуплату взноса определяются в том же размере, но они уплачиваются в фонд (п. 14.1 ст. 155 ЖК РФ).

#### Способы формирования фонда

По выбору собственников помещений в МКД фонд капитального ремонта формируется одним из двух способов (п. 3 ст. 170 ЖК РФ), а именно путем перечисления взносов на капитальный ремонт:

- на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

- на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора (формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Названные способы формирования фонда имеют принципиальные различия.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта принимается и реализуется собственниками помещений в МКД с соблюдением установленных порядка и сроков.

**О порядке.** Согласно пп. 1.1 п. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников относится принятие решений:

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;
- о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт;
- о минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда (в случае если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фонда капитального ремонта);
- о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете.

В силу п. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в МКД в указанной части принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД и оформляются протоколами в обычном порядке.

**О сроках.** Срок для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта устанавливается субъектом РФ, но в определенных рамках (п. 5 ст. 170 ЖК РФ). Этот срок не может превышать двух месяцев с момента официального опубликования утвержденной

законом субъекта РФ региональной программы капитального ремонта, в которую включен МКД, в отношении которого решается вопрос о формировании фонда. При этом уже за месяц до окончания установленного по правилам [п. 5 ст. 170 ЖК РФ](#) срока орган местного самоуправления должен созвать общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта ([п. 6 ст. 170 ЖК РФ](#)). Это своеобразная превентивная мера, если не поможет и она, орган местного самоуправления "назначит" способ формирования фонда на счете регионального оператора ([п. 7 ст. 170 ЖК РФ](#)).

Кстати, утверждение региональной программы капитального ремонта является отправной точкой для определения даты возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в МКД - таковая появляется по истечении четырех календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, когда была официально опубликована названная программа, в которую включен конкретный МКД (если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ) ([п. 3 ст. 169](#), [пп. 5 п. 2 ст. 153 ЖК РФ](#)).

### Региональная программа капитального ремонта

Сразу отметим, что региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД, правила формирования которой установлены ЖК РФ (в частности, [ст. 168](#)), и региональная адресная программа по проведению капитального ремонта МКД, сформированная по правилам [ст. 15](#) Закона N 185-ФЗ, - это не одно и то же. Адресные программы составляются исключительно в целях получения финансовой поддержки за счет средств фонда ЖКХ. У региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД совсем другое назначение. Она разрабатывается в первую очередь для планирования и организации проведения ремонта. В [п. 2 ст. 168 ЖК РФ](#) указано, что региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД, расположенных на территории субъекта РФ. Поэтому в программу включаются:

- перечень **всех** МКД, расположенных на территории субъекта РФ, за исключением домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу [<3>](#);
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;
- плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в МКД и иные сведения.

-----  
[<3>](#) См. [Постановление](#) Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".

Более того, в региональной программе должна предусматриваться очередность проведения капитального ремонта ([п. 3 ст. 168 ЖК РФ](#)). Сначала субъектам РФ следует запланировать капитальный ремонт для общего имущества в МКД:

- в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения (при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы);
- которым капитальный ремонт необходим в соответствии с постановлением Правительства РФ.

Справка. Согласно [Распоряжению](#) Правительства РФ N 720-р порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в МКД должен был быть подготовлен ответственными исполнителями (это Минрегион, Минфин и Минэкономразвития) в мае 2013 г. То, что рано или поздно ответственные исполнители разработают соответствующие критерии, по которым можно определить необходимость проведения капитального ремонта МКД, что называется, здесь и сейчас, не вызывает сомнений. А вот по какому принципу будут отбираться дома, которым требовался капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения, весьма интересно. Дело в том, что в силу [ст. 16](#) Закона РФ от 04.07.1991 N 1541-1 "О

приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (далее - Закон РФ N 1541-1) при приватизации гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем сохраняется обязанность проводить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда. В связи с этим наймодатель несет обязательства по капитальному ремонту как жилых помещений, так и общего имущества в МКД до момента их исполнения, если на момент приватизации дом требовал капитального ремонта. На это прямо указано в [Обзоре](#) законодательства и судебной практики за II квартал 2007 года <4>, косвенно - в [Обзоре](#) судебной практики ВС РФ за III квартал 2012 года <5>.

-----  
<4> Утвержден Постановлением Президиума ВС РФ от 01.08.2007.

<5> Утвержден Президиумом ВС РФ 26.12.2012.

Одновременно Минэкономразвития России в [Письме](#) от 06.04.2009 N Д06-911 рекомендовало обращаться в суд в том случае, если наймодатель был обязан, но так и не выполнил капитальный ремонт общего имущества в МКД. Судебная практика знает примеры обращения граждан и управляющих в суд с требованием к муниципальному образованию провести капитальный ремонт таких МКД или компенсировать стоимость уже выполненных работ капитального характера. Однако далеко не все иски удовлетворяются, в том числе по причине того, что определить необходимость проведения капитального ремонта МКД на дату приватизации первого помещения в нем весьма затруднительно. Общих подходов не выработано, в каждом споре суд исходит из конкретных обстоятельств дела, так что сложившаяся практика не является единообразной. В связи с этим региональная программа ремонта общего имущества в МКД в рассматриваемой части может быть очень полезна и в контексте применения норм [ст. 16](#) Закона РФ N 1541-1.

Региональная программа капитального ремонта актуализируется минимум один раз в год ([п. 5 ст. 168](#) ЖК РФ), но при этом в нее нельзя вносить изменения следующего характера ([п. 4 ст. 168](#) ЖК РФ):

- переносить установленные сроки капитального ремонта общего имущества в МКД на более поздний период;
- сокращать перечень планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Оба варианта возможны только тогда, когда собственники принимают соответствующее решение (о переносе сроков или сокращении перечня).

Напомним, что [Закон](#) N 185-ФЗ претерпел в декабре 2012 г. изменения, связанные в том числе с рассматриваемыми поправками к [ЖК](#) РФ. В частности, в [ст. 14](#) Закона появились дополнительные условия предоставления финансовой поддержки из фонда ЖКХ. Так, при подаче заявки на предоставление субъекту РФ финансовой поддержки после 01.01.2013 до 30.06.2013 (включительно) одним из условий ее удовлетворения является наличие обязательств субъекта РФ обеспечить ([пп. 9.3 п. 1 ст. 14](#) Закона N 185-ФЗ):

- к 01.07.2013 - принятие нормативных правовых актов, названных в [ст. 167](#) ЖК РФ;
- к 01.01.2014 - утверждение региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД.

Справка. Согласно [ст. 167](#) ЖК РФ в обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД субъекты РФ принимают нормативные акты, которыми:

- устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД;
- предусматривается порядок проведения мониторинга технического состояния МКД;
- создается региональный оператор;
- утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД;
- устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в МКД;

- определяется порядок предоставления владельцем специального счета и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с [п. 7 ст. 177](#) и [ст. 183](#) ЖК РФ;
- предусматриваются порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в МКД, а также порядок их использования в целях сноса или реконструкции МКД;
- устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств.

В случае подачи заявки с 01.07.2013 до 31.12.2013 (включительно) таковая удовлетворяется при наличии ([пп. 9.4 п. 1 ст. 14](#) Закона N 185-ФЗ):

- нормативных правовых актов субъекта РФ, названных в [ст. 167](#) ЖК РФ;
- обязательства субъекта РФ обеспечить к 01.01.2014 утверждение региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД.

В случае подачи заявки после 01.01.2014 таковая удовлетворяется при наличии ([пп. 9.5 п. 1 ст. 14](#) Закона N 185-ФЗ):

- нормативных правовых актов субъекта РФ, указанных в [ст. 167](#) ЖК РФ;
- утвержденной региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД.

Надо полагать, что ожидать утверждения региональных программ следует не ранее 01.01.2014.

Это значит, что необходимость выбора способа формирования фонда капитального ремонта и возникновение обязательств по уплате соответствующих взносов в этот фонд придется ориентировочно на первое полугодие 2015 г.

#### Использование средств фонда

Прежде чем подробно изучать особенности каждого из двух возможных способов формирования фонда капитального ремонта, обозначим цели его использования. Этому вопросу посвящена [ст. 174](#) ЖК РФ, в которой названы два направления законного расходования накапливаемых в фонде средств.

**Первое (и основное) направление** - оплата услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. Кроме того, за счет средств фонда:

- финансируется разработка проектной документации (если таковая необходима в силу [ГрК РФ](#));
- оплачиваются услуги по строительному контролю;
- погашаются кредиты, займы, полученные и использованные в целях оплаты услуг и работ, связанных с проведением капитального ремонта;
- уплачиваются проценты за пользование такими кредитами, займами;
- оплачиваются расходы на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

В отношении последних трех пунктов приведенного списка следует дать пояснения. Согласно [пп. 1.2 п. 2 ст. 44](#) ЖК РФ (норма адресована всем собственникам независимо от того, каким способом они формируют фонд капитального ремонта) к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится принятие решений:

- о получении ТСЖ (ЖСК, ЖК или иным специализированным потребительским кооперативом), управляющей организацией и уполномоченным лицом (при непосредственном управлении МКД) кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД;
- об определении существенных условий кредитного договора или договора займа;
- о получении указанными лицами гарантии, поручительства по этому кредиту или займу и условиях получения таких гарантии, поручительства;
- о погашении за счет средств фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, и уплате процентов за пользование данными кредитом или займом;
- об оплате за счет средств фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства.

Любопытный факт. Можно предположить, что если собственники не примут решение о погашении полученного кредита (займа), а также процентов по нему и оплате расходов на оформление гарантий (поручительств) за счет средств фонда, то им придется определить иной источник их покрытия.

Полагаем, что потребность в заемных средствах может быть обусловлена необходимостью проведения капитального ремонта общего имущества в доме, не дожидаясь, пока денежная масса фонда достигнет необходимого размера. Такая ситуация характерна для определенного процента жилфонда во всех регионах страны, однако будут ли собственники проводить ремонт за счет заемных средств, решать только им.

Вместе с тем нужно учитывать, что за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя **из минимального размера взноса** на капитальный ремонт, осуществляется финансирование (п. 1 ст. 174 ЖК РФ):

- работ согласно "минимальному" перечню, приведенному в п. 1 ст. 166 ЖК РФ;
- работ, предусмотренных законами субъектов РФ (если таковые воспользовались правом дополнить "минимальный" перечень);
- погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплаты процентов за пользование этими кредитами, займами (**важно**: минимальный пакет финансирования не покрывает расходов на получение гарантии, поручительства).

**Второе направление** использования средств фонда - финансирование сноса или реконструкции МКД в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (п. 2 ст. 174 ЖК РФ). Напомним, что принятие решения о проведении реконструкции МКД и финансировании этого мероприятия за счет средств фонда относится к компетенции общего собрания собственников (пп. 1 п. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Отметим также, что названная **норма** указывает на обстоятельства, при которых взносы, уплаченные в фонд капитального ремонта, могут быть возвращены собственникам. Такое возможно в случае изъятия земельного участка под МКД для государственных и муниципальных нужд и, соответственно, изъятия каждого жилого помещения в этом доме. Средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в МКД пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, внесенных предшествующими собственниками соответствующих помещений. То есть возврат взносов, перечисленных по конкретному помещению, состоит в пользу их настоящих собственников. Такое положение вещей предопределено правовым статусом денежных средств, находящихся на специальном счете (см. ст. 36.1 ЖК РФ).

#### Формирование фонда на специальном счете

Ключевое отличие данного способа формирования фонда от его формирования на счете регионального оператора заключается в том, что на специальном счете аккумулируются средства собственников только одного МКД (п. 4 ст. 175 ЖК РФ). Соответственно, эти средства расходуются исключительно на капитальный ремонт конкретного дома. Иными словами, для одного МКД создается один фонд и открывается один специальный счет.

#### Сопутствующие вопросы

Если на общем собрании собственники сделали выбор в пользу формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, им нужно решить еще несколько вопросов. Каких - уточняется в п. 4 ст. 170 ЖК РФ (в сущности, эта норма раскрывает общие положения пп. 1.1 п. 2 ст. 44 ЖК РФ о компетенции общего собрания собственников в части формирования фонда капитального ремонта). Итак, собственникам необходимо определить:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который **не должен быть меньше минимального размера взноса на капитальный ремонт**, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ. Это вполне закономерно и согласовано с содержанием п. 1 ст. 169 и п. 8.1 ст.

156 ЖК РФ, положения которых были прокомментированы в первой части [статьи](#) (N 6, 2013, с. 27);

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, который **не должен быть меньше перечня таких услуг и (или) работ**, предусмотренного региональной программой капитального ремонта;

- сроки проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, которые **не могут быть позднее планируемых сроков**, установленных региональной программой капитального ремонта.

Любопытный факт. Положения [п. 4 ст. 170](#) ЖК РФ в части необходимости принятия собственниками помещений в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, решений о перечне услуг и работ по капремонту и сроках его проведения с оглядкой на региональную программу (тех перечне и сроках, которые установлены в ней) противоречат содержанию [п. 4 ст. 168](#) ЖК РФ. Напомним, что в этом [пункте](#) приведен запрет на изменение региональной программы (полагаем, при ее актуализации) в части сокращения перечня запланированных услуг и работ по конкретному дому и переноса сроков их оказания и проведения на более поздний период, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом МКД. Однако [п. 4 ст. 170](#) ЖК РФ запрещает собственникам принимать подобные решения.

При сопоставлении требований двух названных норм напрашивается вывод, что собственникам предоставлено право принятия решений только о расширении перечня тех услуг и работ по капитальному ремонту, которых требует их дом, по отношению к утвержденному региональной программой, а также о переносе сроков их оказания и выполнения на более ранние, чем это предписано региональной программой.

В связи с этим обратим внимание, что минимальный перечень услуг и работ по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств фонда, сформированного исходя из минимального размера взносов, приведен в [п. 1 ст. 166](#) ЖК РФ. А [п. 2 той же статьи](#) позволяет субъектам РФ дополнять этот перечень, в расширенном объеме он все равно финансируется за счет средств фонда, состоящего из минимальных взносов. Получается, что если субъект РФ примет решение о расширении перечня соответствующих услуг и работ и закрепит это в региональной программе, то собственники помещений в конкретных домах своим решением не смогут вернуться даже к минимальному перечню по [ст. 166](#) ЖК РФ.

Надо признать, что такое положение вещей вполне в духе нашего времени, когда частная собственность провозглашена, но по разумению законодателя граждане не в состоянии адекватно управлять ею. Отчасти это соответствует действительности, однако подобные законоположения отнюдь не способствуют развитию сознания гражданина как полноценного собственника своего имущества с пониманием всех прав и обязанностей, сопряженных с владением недвижимым имуществом;

- владельца специального счета;

- кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет. В силу [п. 2 ст. 176](#) ЖК РФ он может быть открыт в российской кредитной организации, величина собственных средств (капитала) которой составляет не менее 20 млрд руб. Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют указанным требованиям, на своем официальном сайте в Интернете.

Еще один вопрос, который не назван в [п. 4 ст. 170](#) ЖК РФ, но который, возможно, придется решить собственникам помещений в МКД при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, - это размер такого фонда. На это указывает, во-первых, упоминание в [пп. 1.1 п. 2 ст. 44](#) ЖК РФ, а во-вторых, отметка в [п. 8 ст. 170](#) ЖК РФ о возможности субъектов РФ установить своим законом минимальный размер фонда капитального ремонта для МКД, где таковой формируется на специальном счете. В этом случае собственники вправе установить размер фонда капитального ремонта в отношении своего дома в большем размере, чем это установлено субъектом РФ. Данный вопрос также требует обсуждения на общем собрании. Если же желания увеличить фонд у собственников нет, по достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в МКД 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.

#### Владелец счета

Согласно [п. 2 ст. 175](#) ЖК РФ владельцем специального счета может быть:

- ТСЖ, осуществляющее управление МКД и созданное собственниками помещений в одном МКД или нескольких МКД, количество квартир в которых составляет в сумме не более 30, 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;

- жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление МКД.

Одновременно [п. 3 ст. 175](#) ЖК РФ установлено, что собственники помещений в МКД вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Таким образом, мы видим, что собственники помещений в МКД, изначально в качестве способа управления выбравшие управление УК или непосредственное управление и решившие формировать фонд на специальном счете, будут вынуждены назначить его владельцем регионального оператора. Других вариантов у них просто нет.

Любопытный факт. Напомним, что получателями кредитов и займов на капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с [пп. 1.2 п. 2 ст. 44](#) ЖК РФ могут быть и ТСЖ (иные специализированные объединения), и управляющие организации и лица, уполномоченные собственниками при непосредственном управлении домами, то есть даже те лица, которые не могут стать в силу закона владельцами специальных счетов, открываемых для формирования фонда капитального ремонта. При этом принятие решений о погашении кредитных обязательств ТСЖ (УК, иных лиц) за счет средств фонда относится исключительно к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД. То есть дома, где введено управление УК или непосредственное управление, можно отремонтировать без участия регионального оператора при условии оформления кредита, но это не отменяет обязанности собственников осуществлять взносы в фонд капитального ремонта согласно выбранному варианту.

Что касается домов, управляемых ТСЖ, напомним: ограничение на объединение собственников помещений в нескольких МКД в одно ТСЖ (в зависимости от общего количества квартир в этих домах, общности границ земельных участков под ними и т.д.) введено в [п. 2 ст. 136](#) ЖК РФ Федеральным [законом](#) от 04.06.2011 N 123-ФЗ и действует с 18.06.2011. "Многодомные" ТСЖ, не соответствующие установленным критериям, но зарегистрированные до указанной даты (18.06.2011), легитимны и существуют на сегодняшний день. Однако в числе владельцев специальных счетов в [п. п. 2 и 3 ст. 175](#) ЖК РФ такие ТСЖ не названы и по формальным признакам они, как и управляющие и иные специализированные организации, не могут открыть на свое имя специальный счет в целях создания фонда капитального ремонта. Поэтому, полагаем, собственники помещений в домах, которые до 18.06.2011 объединились в одно ТСЖ (не отвечающее сегодняшним критериям "многодомного" товарищества), также будут вынуждены в качестве владельца специального счета выбрать регионального оператора.

Совершенно очевидно, что при такой постановке вопроса региональный оператор будет владельцем множества специальных счетов, кратных числу домов, собственники которых выбрали соответствующий способ формирования фонда.

Справка. В случае когда владельцем специального счета является региональный оператор, кредитная организация, выбранная собственниками помещений в МКД, должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ. Если собственники не выбрали кредитную организацию или она не соответствует предъявляемым к ней требованиям (они закреплены в [п. 4 ст. 170](#) и [п. 2 ст. 176](#) ЖК РФ), вопрос о

выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Что же касается ТСЖ, осуществляющих управление несколькими МКД и названных в числе законных владельцев специальных счетов, то вывод о необходимости открытия специального счета для каждого дома актуален и для них, поскольку это прямо следует из содержания [п. 4 ст. 175 ЖК РФ](#): на специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

#### Открытие специального счета и операции по нему

Согласно [п. 1 ст. 175 ЖК РФ](#) специальный счет открывается в банке в соответствии с [ГК РФ](#) при предъявлении протокола общего собрания собственников помещений в МКД о принятии им соответствующих решений (о выборе способа формирования фонда, владельца специального счета, кредитной организации) и других документов, предусмотренных банковскими правилами. Договор специального счета является бессрочным ([п. 5 ст. 175 ЖК РФ](#)).

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента его открытия обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем МКД способе формирования фонда капитального ремонта ([п. 1 ст. 172 ЖК РФ](#)). К уведомлению прилагаются копии протокола общего собрания собственников, на котором было принято такое решение, а также иные решения согласно [п. 4 ст. 170 ЖК РФ](#) (о размере взносов, перечне услуг и работ, сроках их оказания и проведения, определении владельца специального счета и кредитной организации, в которой он открыт), справка банка об открытии специального счета (если иное не установлено законом субъекта РФ). Кроме того, субъект РФ определяет порядок и сроки представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора сведений о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников и размере остатка средств на специальном счете ([п. 3 ст. 172 ЖК РФ](#)).

По специальному счету могут совершаться только определенные операции, которые перечислены в [п. 1 ст. 177 ЖК РФ](#).

**Поступление средств на специальный счет.** В качестве такового [ЖК РФ](#) называет три вида операций. Во-первых, это зачисление взносов на капитальный ремонт и начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов. [Пунктом 2 ст. 171 ЖК РФ](#) закреплено: при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете взносы уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При этом, кто предъявляет собственникам такие взносы к уплате (владелец специального счета или управляющий МКД (а это не всегда одно и то же лицо)), из содержания [ст. 171 ЖК РФ](#) неясно. Надо полагать, что платежный документ (полностью, с учетом взносов) должен составить управляющий независимо от того, является ли он владельцем специального счета.

Во-вторых, к таким операциям относится начисление процентов за пользование денежными средствами в соответствии с условиями договора специального счета. В-третьих, это иные операции по зачислению средств, связанные с формированием средств фонда капитального ремонта в соответствии с [ЖК РФ](#) (это могут быть бюджетные средства, выделенные на капитальный ремонт конкретного МКД, поступления от сдачи в аренду общего имущества и т.д.).

**Списание средств со специального счета.** Таких операций пять. Во-первых, это списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в [п. 1 ст. 174 ЖК РФ](#) (разработка проектной документации, строительный контроль). Для совершения данной операции владелец специального счета должен представить в банк следующие документы ([п. 4 ст. 177 ЖК РФ](#)):

- протокол общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

- договор об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

- акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору. Акт приемки не представляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более 30% стоимости таких услуг и (или) работ по договору.

Таким образом, списать средства со специального счета можно не только в порядке оплаты уже оказанных (выполненных) услуг (работ), как это может показаться сначала, но и в порядке выплаты 30%-ного аванса в счет оказания (выполнения) услуг (работ).

Любопытный факт. Закон не содержит четких формулировок о том, что со специального счета в качестве предоплаты можно списать всего 30% стоимости услуг (работ) по договору. На практике договоры подряда часто заключаются с условием постепенного авансирования, например 30% цены договора перечисляются в течение пяти дней с момента его заключения, еще 30% - в течение 15 дней и т.д. Формально владелец специального счета не нарушит требования закона, если представит в банк в течение срока действия договора несколько платежных поручений (каждое - на сумму, не превышающую 30% цены договора). Как прочитают данную норму банки, покажет время, но вероятность отказа в проведении платежей на предоплату, каждый из которых не превышает обозначенных 30%, все-таки велика. Получается, если договором установлено авансирование исполнителя (подрядчика) в большем, чем 30% цены договора, объеме, заказчик по техническим причинам может не исполнить свои обязательства по внесению предоплаты. Возможно, заказчику для авансирования подрядчика придется изъять из оборота собственные денежные средства, однако их последующий возврат может быть затруднен ввиду ограниченности разрешенных операций по специальному счету, хотя надо признать, что [п. 1 ст. 177 ЖК РФ](#) не называет конкретного получателя средств, списываемых со специальных счетов, а характеризует операцию, в рамках которой и производится движение денежных средств. Заметим, что нарушение договорных обязательств, в том числе по внесению соответствующих авансовых платежей, всегда чревато негативными последствиями, будь то возникновение дополнительных расходов в виде штрафных санкций или изменение сроков выполнения работ [<1>](#), поэтому к согласованию условий о предоплате нужно подходить очень внимательно.

-----  
[<1>](#) Отдельные аспекты данной проблемы описаны в [статье](#) К.О. Борисовой "Взыскание авансового платежа по договору подряда" на с. 64.

Кстати, для регионального оператора в [п. 3 ст. 190 ЖК РФ](#) аналогичное ограничение по авансированию услуг и работ сформулировано более конкретно: региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем 30% стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Во-вторых, это списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в [п. 1 ст. 174 ЖК РФ](#), уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по данным кредитам, займам. Для совершения этой операции владелец специального счета должен представить в банк ([п. 5 ст. 177 ЖК РФ](#)):

- протокол общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа с банком, заимодавцем соответственно с указанием этих банка, заимодавца, суммы и цели кредита, займа. Упоминания о том, что в этом протоколе должно быть зафиксировано решение собственников о погашении кредита (займа) и процентов по нему за счет средств фонда, в [п. 5 ст. 177 ЖК РФ](#) не содержится. Формально это означает: даже если собственники не принимали такого решения, препятствий для использования средств фонда на погашение кредитных обязательств данное обстоятельство не создает;

- кредитный договор, договор займа.

Любопытный факт. Законодатель не конкретизирует, что списание денежных средств в счет погашения кредитов и займов и сопутствующих им расходов должно производиться исключительно в адрес кредитных организаций, предоставивших денежные средства на капитальный ремонт. Такое положение вещей примечательно для ТСЖ (УК, иных уполномоченных лиц), оформивших кредиты и займы по решению собственников помещений в МКД и выплативших банкам часть основного долга и процентов ввиду нехватки средств фонда.

В-третьих, к таким операциям относится перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных **п. 2 ст. 174 ЖК РФ**. Речь идет об использовании средств фонда на снос или реконструкцию МКД при признании его аварийным и подлежащим сносу или реконструкции соответственно, а также о возврате собственникам уплаченных ими в фонд капитального ремонта взносов при изъятии земельного участка под МКД для государственных и муниципальных нужд.

В-четвертых, это списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

В-пятых, это иные операции по списанию средств, связанные с использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с **ЖК РФ**. Допущение о совершении "иных операций" по специальному счету на фоне того, что во всех перечисленных выше расходных операциях не называются конкретные получатели средств, списанных со специальных счетов, может свидетельствовать о том, что законодатель не исключает возможности финансирования управляющим (ТСЖ, УК) услуг и работ в рамках проведения капитального ремонта с последующим восполнением потраченных средств со специального счета при представлении обоснованного документального подтверждения понесенных расходов.

**Поступление средств на специальный счет и их списание в результате смены счета или способа формирования фонда.** В случае смены специального счета допустимо перечисление денежных средств, находящихся на нем, на другой специальный счет и, наоборот, зачисление на специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета. Все это осуществляется на основании решения собственников помещений в МКД. В случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта допускаются перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, также на основании решения собственников помещений в МКД.

Принадлежность денежных средств,  
находящихся на специальном счете

Согласно **ст. 36.1 ЖК РФ** права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД. При этом доля каждого собственника пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных самим собственником и его предшественником (**п. 2 ст. 36.1 ЖК РФ**). Право собственника помещения в МКД на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение (**п. 3 ст. 36.1 ЖК РФ**), то есть при продаже помещения к приобретателю переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете (**п. 6 ст. 36.1 ЖК РФ**). В этом случае доля нового собственника в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника (**п. 4 ст. 36.1 ЖК РФ**). Примечательно, что к новому собственнику переходит не только право на соответствующую долю денежных средств на специальном счете, но и обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт МКД, в том числе **не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт** (об этом идет речь в обновленной редакции **п. 3 ст. 158 ЖК РФ**).

Собственник помещения не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете. Это закреплено в **п. 5 ст. 36.1 ЖК РФ**. Исключением из данного правила является возврат собственникам уплаченных ими взносов в случае изъятия земли под МКД и помещений в нем для государственных и муниципальных нужд (**п. 2 ст. 174 ЖК**

РФ).

На средства фонда, хранящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, а в случае признания его банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не подлежат включению в конкурсную массу (п. п. 6, 7 ст. 175 ЖК РФ).

Из всего вышесказанного следует простой вывод: денежные средства, находящиеся на специальном счете (средства фонда), принадлежат собственникам помещений, а не владельцу счета. По требованию любого собственника помещения в МКД банк, в котором открыт специальный счет, и его владелец обязаны предоставить информацию о сумме зачисленных на счет платежей, остатке средств на специальном счете, а также обо всех операциях по данному специальному счету (п. 7 ст. 177 ЖК РФ).

#### Закрытие специального счета

Договор специального счета может быть расторгнут по причине (п. 3 ст. 176 ЖК РФ):

- изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
- замены владельца специального счета;

- замены кредитной организации. Замена банка возможна при отсутствии непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД.

Любое из указанных выше обстоятельств должно быть подтверждено соответствующим протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД, тогда остаток денежных средств на закрываемом специальном счете перечисляется соответствующему получателю (региональному оператору, новому владельцу - на новый специальный счет, прежнему владельцу - на новый специальный счет в другом банке). Перечисление средств осуществляется по заявлению владельца счета, которое представляется в банк в течение 10 дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в МКД (п. 5 ст. 176 ЖК РФ). Если владелец специального счета, вопреки воле собственников, не инициирует его закрытие, любой из собственников, а также региональный оператор (в случае смены варианта формирования фонда) вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого МКД, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

Таким образом, ни собственники, ни региональный оператор не вправе напрямую обратиться в банк с требованием о закрытии специального счета и перечислении остатка денежных средств на другой счет.

#### Формирование фонда на счете регионального оператора

Для данного варианта формирования фонда характерно следующее. Во-первых, взносы собственников на капитальный ремонт МКД, поступающие на счет (счета) регионального оператора, образуют имущество последнего (пп. 2 п. 1 ст. 179 ЖК РФ), тогда как права на денежные средства, аккумулируемые в виде фонда на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД. Во-вторых, средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других домах (п. 4 ст. 179 ЖК РФ). "Занимать" средства можно только из фондов, формируемых на счете (счетах) регионального оператора, и только на ремонт тех домов, собственники помещений в которых также формируют фонд капитального ремонта на счете (счетах) этого регионального оператора. Субъект РФ вправе принять решение, что подобные заимствования допускаются только при условии, что соответствующие МКД расположены на территории определенного муниципального образования.

#### Правовое положение регионального оператора и его функции

Согласно [п. 1 ст. 178](#) ЖК РФ региональный оператор создается в организационно-правовой форме фонда.

Фонд - это некоммерческая организация (НКО). Общие положения о фондах сформулированы в [ст. ст. 118, 119](#) ГК РФ. Согласно им НКО в виде фонда не имеет членства, учреждается гражданами или юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов, преследует социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели. Учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а фонд не отвечает по обязательствам своих учредителей. Фонд вправе заниматься предпринимательской деятельностью, необходимой для достижения общественно полезных целей, ради которых он создан, и соответствующей этим целям. По общим правилам для осуществления предпринимательской деятельности фонды вправе создавать хозяйственные общества или участвовать в них. Ликвидируются фонды только по решению суда по заявлению заинтересованных лиц.

В соответствии с [п. 3 ст. 7](#) Федерального закона от 12.01.1996 N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях" надзор за деятельностью фонда осуществляет попечительский совет, который действует на общественных началах.

Естественно, ЖК РФ устанавливает определенные особенности создания фондов и ведения ими деятельности в качестве региональных операторов, что не противоречит федеральному законодательству об НКО.

Так, в силу [ст. ст. 178, 179](#) ЖК РФ региональный оператор создается субъектом РФ, который несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в МКД. Региональный оператор лишен возможности иметь филиалы, представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций, несмотря на то что по общему правилу фонды вправе создавать хозяйственные общества или участвовать в них.

Имущество регионального оператора, кроме платежей собственников в фонд капитального ремонта, составляют взносы учредителя и другие не запрещенные законом источники. При этом региональный оператор вправе использовать средства фонда капитального ремонта только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества соответствующих МКД. Административно-хозяйственные расходы регионального оператора не могут финансироваться за счет средств, поступающих в фонд капитального ремонта.

Функции регионального оператора сформулированы в [ст. 180](#) ЖК РФ. Таковыми являются:

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт;
- функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. Законом субъекта РФ могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика по договору с региональным оператором возлагаются на органы местного самоуправления и (или) муниципальные бюджетные учреждения ([п. 4 ст. 182](#) ЖК РФ);
- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД;
- взаимодействие с органами государственной власти субъекта РФ и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в МКД;
- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в МКД выбрали регионального оператора в качестве владельца специальных счетов. Важно, что региональный оператор не вправе отказать собственникам в открытии на свое имя таких счетов;
- иные предусмотренные ЖК РФ, законом субъекта РФ и учредительными документами регионального оператора функции.

Обратите внимание! Технический заказчик - лицо, уполномоченное заключать договоры о выполнении инженерных изысканий, подготовке проектной документации, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливать задания на проведение указанных видов работ, предоставлять лицам, выполняющим

инженерные изыскания и (или) подготавливающим проектную документацию, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждать проектную документацию, подписывать документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществлять иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом ([п. 22 ст. 1](#) ГрК РФ).

Ключевой вывод. Аккумулировать взносы собственников, финансировать расходы на капитальный ремонт, осуществлять функции технического заказчика и взаимодействовать с органами власти по вопросам капитального ремонта региональные операторы уполномочены только в отношении МКД, где выбран соответствующий способ формирования фонда капитального ремонта - на счете регионального оператора.

Функции регионального оператора в отношении МКД, где фонд формируется на специальном счете, сводятся к функциям владельца такого счета, о которых мы рассказывали в прошлом номере журнала.

К ведению деятельности региональным оператором и обеспечению его финансовой устойчивости предъявляются определенные требования ([ст. 185](#) ЖК РФ). Так, объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе расходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, определяется как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. Размер указанной доли устанавливается законом субъекта РФ [<1>](#).

-----  
[<1>](#) Например, Законом Тверской области от 28.06.2013 N 43-ЗО такая доля определена в промежутке от 80 до 95%.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией (аудитором), отбираемой субъектом РФ на конкурсной основе ([п. 1 ст. 187](#) ЖК РФ), что также является элементом контроля деятельности региональных операторов наряду с обязанностью последних информировать органы государственного жилищного надзора о домах, в которых фонд капитального ремонта формируется на счете (счетах) регионального оператора, и поступлении взносов в этот фонд от собственников помещений в данных домах ([п. 2 ст. 172](#) ЖК РФ). В целом же контролю за деятельностью регионального оператора посвящена [ст. 186](#) ЖК РФ.

#### Рекомендации Минрегиона

Во исполнение требований [п. 7 ст. 178](#) ЖК РФ и [Распоряжения](#) Правительства РФ от 30.04.2013 N 720-р Минрегион еще в мае 2013 г. должен был утвердить методические рекомендации по созданию региональных операторов. О выполнении данного поручения ведомство сообщило 15.06.2013 на своем официальном сайте, указав на то, что соответствующая [Методичка](#) утверждена Приказом Минрегиона России от 14.06.2013 N 253 и разослана в органы исполнительной власти субъектов РФ. К сожалению, редакции журнала не удалось найти данный документ ни в одном из официальных источников, а также на сайте самого Минрегиона. Он отсутствует и в информационно-правовых базах. Комментировать тексты документов, полученные из неофициальных источников, мы не можем, однако отдаем себе отчет, что в том или ином виде субъекты РФ получили руководство к действию по созданию региональных операторов. Поэтому перечислим некоторые правила, которых, видимо, будут придерживаться на местах учредители таких НКО.

Предполагается, что на территории одного субъекта РФ будет функционировать один региональный оператор. Создание нескольких операторов может быть обосновано:

- различиями в конструктивных и технических параметрах жилищного фонда и степенью его физического износа;
- существенным различием климатических условий в рамках территории субъекта РФ;

- особенностями административно-территориального деления субъекта РФ.

Осуществление региональным оператором предпринимательской деятельности не приветствуется. В исключительных случаях в качестве возможных видов деятельности, приносящих доход, допускается деятельность по размещению временно свободных средств, в том числе средств фонда капитального ремонта, позволяющих сократить расходы бюджета на содержание регионального оператора.

Еще одна особенность, которая не закреплена на уровне федерального законодательства, - это необходимость уведомления собственников помещений в МКД, чьи взносы были использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта иных МКД.

Одновременно субъекты РФ вправе предъявлять дополнительные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора. В этом случае региональные законы могут содержать положения о том, что:

- размещение временно свободных средств не должно приводить к возникновению дефицита средств при осуществлении расчетов за услуги и работы по капитальному ремонту и риску привлечения в связи с этим регионального оператора к гражданско-правовой ответственности;

- процент дефицита средств в фонде капитального ремонта не должен превышать 30%, как и процент задолженности собственников перед региональным оператором по взносам на капитальный ремонт;

- существенное превышение уровня дебиторской и (или) кредиторской задолженности является основанием для проведения проверки регионального оператора и т.д.

Справка. Проверки деятельности региональных операторов проводятся с любой периодичностью и без формирования ежегодного плана осуществления плановых проверок. Сроки проверок не ограничиваются. Внеплановые проверки региональных операторов проводятся без согласования с органами прокуратуры и предварительного уведомления региональных операторов об их осуществлении (п. 4.3 ст. 20 ЖК РФ).

#### Принципы формирования фонда и учета поступивших в него средств

В соответствии с п. 1 ст. 171 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в МКД уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (если иное не установлено законом субъекта РФ).

Если до наступления срока проведения капитального ремонта (предусмотренного региональной программой) в конкретном МКД уже выполнены отдельные работы и оплата этих работ осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, причем повторное их проведение не требуется, собственники, ранее профинансировавшие такие работы, имеют право на зачет их стоимости (п. 4 ст. 181 ЖК РФ). То есть средства в размере, равном стоимости выполненных работ (но не выше предельного размера), засчитываются в счет исполнения обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт на будущий период. Порядок такого зачета субъекты РФ устанавливают самостоятельно.

Любопытный факт. Получается, что и при формировании фонда на счете регионального оператора собственники помещений в МКД фактически лишены возможности влиять на объем работ, устанавливаемый региональной программой, так как это провозглашено в п. 4 ст. 168 ЖК РФ. В прошлом номере журнала мы уже обращали на это внимание, но применительно к способу формирования фонда на специальном счете.

Если же региональный оператор, напротив, израсходовал на капитальный ремонт конкретного МКД больше средств, чем накопили собственники в фонде, возмещение оператору осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений

данного МКД (п. 7 ст. 182 ЖК РФ).

Согласно ст. 183 ЖК РФ региональный оператор организует систему учета фондов капитального ремонта в разрезе каждого собственника помещения в МКД. Такая система включает сведения о размере:

- начисленных и уплаченных каждым собственником взносов, задолженности по их уплате, а также уплаченных процентов;

- средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт, в том числе с учетом предоставленной рассрочки по оплате услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД;

- задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Перечисленные сведения предоставляются собственникам, а также управляющим (ТСЖ, УК) по их запросу.

Взаимоотношения между собственниками и оператором регулируются специальным договором.

#### Договор о формировании фонда и обязанности регионального оператора

Согласно ст. 181 ЖК РФ собственники в обязательном порядке, установленном ст. 445 ГК РФ, заключают с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта (далее - договор о формировании фонда). Как и при заключении договора управления, собственники помещений в МКД, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом доме, выступают в качестве одной стороны такого договора.

По договору о формировании фонда собственник помещения в МКД обязуется вносить на счет регионального оператора в установленные сроки (см. п. 1 ст. 171 ЖК РФ) и в полном объеме взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор - обеспечивать (п. 1 ст. 182, п. 2 ст. 181 ЖК РФ):

- проведение капитального ремонта общего имущества в МКД в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой;

- финансирование такого капитального ремонта, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других МКД, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта РФ и (или) местного бюджета.

К сведению. В случае изменения собственниками способа формирования фонда или признания дома аварийным (изъятия земельного участка под домом) по договору о формировании фонда региональный оператор обязан перечислить средства фонда на специальный счет или осуществить выплаты в пользу собственников согласно их долям. Возврат средств фонда регламентирован ст. 184 ЖК РФ.

**Обеспечение проведения капитального ремонта.** Что касается исполнения договора о формировании фонда в части проведения ремонтных работ капитального характера, то региональный оператор должен выполнить следующие действия (п. 2 ст. 182 ЖК РФ).

Во-первых, он обязан подготовить и направить собственникам помещений в МКД предложения, в частности:

- о сроке начала капитального ремонта;

- о необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости;

- о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД.

Во-вторых, региональный оператор должен обеспечить:

- подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту;

- при необходимости - подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта. В этом случае оператор утверждает проектную документацию и несет ответственность за

ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов.

В-третьих, региональный оператор обязан привлечь в порядке, установленном субъектом РФ, подрядчиков для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту и заключить с ними соответствующие договоры от своего имени. Качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ также контролирует оператор, он же осуществляет приемку выполненных работ.

**Обеспечение финансирования капитального ремонта.** В части вопросов финансирования капитального ремонта региональный оператор должен руководствоваться положениями [ст. 190](#) ЖК РФ, в которой указано, что основанием для перечисления средств подрядчикам за оказанные услуги и (или) выполненные работы является акт приемки выполненных работ. Этот акт должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в МКД (в случае, если капитальный ремонт проводился на основании решения собственников). Авансирование подрядчиков возможно в пределах 30% стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, включая работы по разработке проектной документации.

В целом стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту оплачивается региональным оператором в соответствии с таким правилом: за счет средств фонда, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, оплачиваются услуги и работы в размере, не превышающем их предельной стоимости. Таковая определяется субъектом РФ. Все, что выходит за рамки установленного [ст. 166](#) ЖК РФ или нормативным актом субъекта РФ перечня услуг и работ или превышает размер их предельной стоимости, финансируется региональным оператором за счет средств собственников, уплачиваемых в виде взносов на капитальный ремонт сверх минимального размера.

#### Ответственность регионального оператора

Согласно [п. 6 ст. 182](#) ЖК РФ региональный оператор несет ответственность перед собственниками как за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору о формировании фонда, так и за последствия неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Вместе с тем убытки, причиненные собственникам помещений в МКД в результате неисполнения (ненадлежащего исполнения) региональным оператором своих договорных обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством ([п. 5 ст. 178](#) ЖК РФ, см. также [ст. 188](#) ЖК РФ).

#### Решение о проведении капитального ремонта

Формально принятие решений о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по-прежнему отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в доме ([пп. 1 п. 2 ст. 44](#) ЖК РФ). На деле же собственники помещений практически лишены в этом вопросе какого-либо влияния. В сущности, они могут лишь одобрить сроки и объем работ, зафиксированные в региональной программе, это следует из содержания [ст. 189](#) ЖК РФ. Первые два пункта данной [статьи](#) гласят, что капитальный ремонт проводится именно на основании решения собственников, которые вправе принять его в любое время по собственной инициативе, по предложению УК (ТСЖ) или регионального оператора. Но остальные нормы свидетельствуют об обратном.

Так, согласно [п. 3 ст. 189](#) ЖК РФ УК (ТСЖ) либо региональный оператор (если фонд капитального ремонта соответствующего дома формируется на его счете) представляет собственникам помещений предложения, в частности:

- о сроке начала капитального ремонта;
- о необходимом перечне и объеме услуг и (или) работ, их стоимости;
- о порядке и источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД.

Такие предложения должны поступить собственникам не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен субъектом РФ) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в МКД в соответствии с региональной программой.

В течение трех месяцев собственники обязаны рассмотреть указанные предложения и принять соответствующее решение, утверждающее:

- перечень работ по капитальному ремонту и сроки их проведения. При этом нужно помнить, что собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, не могут сократить перечень услуг и работ, предусмотренный региональной программой, для своего дома, равно как не могут перенести их проведение на более поздний срок по сравнению с тем, который закреплен в региональной программе. При формировании фонда на счете регионального оператора запретов на уменьшение объема работ и перенос их сроков нет. Однако отдельные положения ЖК РФ (п. 4 ст. 181) позволяют усомниться в возможности собственников влиять на содержание региональных программ в части планирования капитального ремонта МКД.

Вместе с тем закон не запрещает собственникам увеличивать перечень услуг и работ и назначать более ранний срок их проведения, главное, чтобы хватило финансирования. Если его недостаточно, нужно подключать такие механизмы, как сбор взносов в фонд в повышенном размере, привлечение заемных средств, использование средств "соседского" фонда или иных не запрещенных законом источников;

- смету расходов на капитальный ремонт. В решении этого вопроса нужно учитывать, что при формировании фонда на счете регионального оператора последний будет финансировать соответствующие услуги и работы, ориентируясь на их предельную стоимость (п. 4 ст. 190 ЖК РФ). Поэтому при утверждении сметы собственникам также следует ответственно подойти к бюджету данного мероприятия, поскольку и здесь может возникнуть вопрос о дополнительном финансировании;

- источники финансирования капитального ремонта. В силу п. 2 ст. 158 ЖК РФ расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников. Такими источниками, например, являются бюджетные средства, которые, как указано в ст. 191 ЖК РФ, предоставляются независимо от выбранного собственниками способа формирования фонда капитального ремонта.

Теперь посмотрим, что будет, если собственники помещений в МКД проигнорируют перечисленные выше положения ЖК РФ. Забегая вперед, отметим, что результат один: решение о проведении ремонта согласно региональной программе примет орган местного самоуправления. Это прямо установлено п. 6 ст. 189 ЖК РФ относительно домов, собственники помещений в которых формируют фонд на счете регионального оператора и не приняли решение (предложение оператора) в установленный трехмесячный срок.

У домов, собственники помещений в которых формируют фонд на специальном счете, путь к капитальному ремонту, по решению местных властей, чуть длиннее.

Муниципалитет подключится, если капитальный ремонт общего имущества в МКД не будет выполнен в срок, предусмотренный региональной программой, а необходимость в ремонте объективно установлена. В этом случае орган местного самоуправления примет решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направит его владельцу специального счета.

Обратите внимание! Принудительное изменение способа формирования фонда капитального ремонта грозит тем домам, которые не были отремонтированы в срок, установленный региональной программой. Нарушение же сроков принятия соответствующих решений о проведении капитального ремонта, установленных п. 4 ст. 189 ЖК РФ, само по себе таких последствий не несет.

Владелец специального счета обязан перечислить средства фонда на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления.

Далее решение о капитальном ремонте общего имущества в этом МКД принимается в

соответствии с п. п. 3 - 6 ст. 189 ЖК РФ. То есть региональный оператор представит собственникам свои предложения о проведении капитального ремонта, собственники рассмотрят их и примут соответствующее решение, если нет - такое решение примет орган местного самоуправления.

#### Изменение способа формирования фонда

Этому вопросу посвящена ст. 173 ЖК РФ. Согласно п. 1 данной статьи собственники вправе в любое время изменить способ формирования фонда, но к моменту принятия такого решения все возникшие ранее обязательства, подлежащие погашению за счет средств фонда, должны быть погашены: возвращены кредиты и займы, оплачены оказанные услуги и выполненные работы. Этого требует п. 2 указанной статьи.

Любопытно, что решение собственников о прекращении формирования фонда на счете регионального оператора и его формировании на специальном счете вступает в силу через **два года** после его направления региональному оператору (п. 5 ст. 173 ЖК РФ). И только через два года и пять дней с момента получения такого решения региональный оператор перечислит средства фонда на специальный счет. Субъект РФ вправе сократить этот срок.

В свою очередь, решение о прекращении формирования фонда на специальном счете и его формировании на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после его направления владельцу специального счета (п. 6 ст. 173 ЖК РФ). Для перечисления средств также отводится пять дней.

Комментарии по данной статье излишни, тем не менее обозначим ключевую мысль. Очевидно, что региональные операторы будут активно использовать механизм заимствования средств фондов, созданных разными МКД. Именно поэтому законодатель отводит два года для перечисления средств на специальные счета, чтобы смена собственниками помещений в отдельных МКД способа формирования фонда капитального ремонта и необходимость изъятия соответствующих средств не парализовали деятельность оператора.

#### Переходные положения

Такие положения отсутствуют. ЖК РФ не содержит никаких указаний по поводу правил проведения и финансирования капитального ремонта МКД в период нормативного вакуума, то есть до утверждения региональных программ капитального ремонта и реального начала формирования соответствующих фондов. В связи с этим наиболее актуальными являются два вопроса:

- вправе ли лица, управляющие МКД, продолжать сбор средств на капитальный ремонт в том порядке, в котором они это делали до 2013 г.;

- по-прежнему ли они обязаны выполнять работы капитального характера или отношения в части выполнения капитального ремонта следует считать "замороженными" до принятия всех нормативных актов, регулирующих данный процесс, в соответствии с новыми нормами ЖК РФ?

Поговорим о сборе средств на капитальный ремонт в 2013 г. Комплексный анализ норм действующей редакции ЖК РФ позволяет утверждать, что законных оснований для сбора средств на будущий капитальный ремонт сегодня у управляющих нет. Дело в том, что в силу п. 2 ст. 154 ЖК РФ в состав платы входит именно взнос на капитальный ремонт, который определяется и уплачивается по правилам, установленным Жилищным кодексом. То, что в данный момент эти правила не заработали в полной мере, не дает оснований игнорировать разработанный законодателем порядок и устанавливать собственный либо использовать тот, который был легитимен в 2012 г. <2>. Сбор взносов на капитальный ремонт в порядке, отличном от установленного ЖК РФ, в 2013 г. неправомерен.

<2> О том, в каком порядке следовало накапливать средства на капитальный ремонт до внесения Федеральным законом N 271-ФЗ поправок в ЖК РФ, читайте в статье М.О. Денисовой "Ремонт общего имущества. Сбор платы и создание ремонтного фонда" (N 8, 2012).

Вместе с тем от ответственности за ненадлежащее содержание МКД управляющих никто не

освобождает. В этом отношении все нормы ЖК РФ (п. п. 1, 1.1 и 1.2 ст. 161) и положения подзаконных актов ([Правил](#) содержания общего имущества <3> и [Правил](#) эксплуатации жилфонда <4>) остались неизменными. Более того, число таких документов увеличилось ([Правила](#) осуществления деятельности по управлению МКД <5>, Минимальный [перечень](#) услуг и работ, а также [Правила](#) оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД <6>). В связи с этим работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД не могут и не должны приостанавливаться. Выполненные управляющими в 2013 г. работы по капитальному ремонту могут, в частности:

- финансироваться за счет ранее накопленных на эти цели средств;
- оплачиваться собственниками помещений в текущем порядке (в том числе в рассрочку) по отдельному основанию - оплата работ капитального характера;
- оплачиваться за счет кредитных средств.

-----  
<3> Утверждены [Постановлением](#) Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

<4> Утверждены [Постановлением](#) Госстроя России от 27.09.2003 N 170 и актуальны на данный момент (см. [разд. 1.2](#) "Нормативно-правовое и нормативно-методическое обеспечение капитального ремонта, классификация видов ремонта МКД" Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту МКД, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", утв. Госкорпорацией "Фонд содействия реформированию ЖКХ" 15.02.2013).

<5> Утверждены [Постановлением](#) Правительства РФ от 15.05.2013 N 416.

<6> Два последних документа утверждены [Постановлением](#) Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

В любом случае важно организовать отдельный учет операций по капитальному ремонту и оплате соответствующих работ в целях проведения в будущем зачета по правилам [п. 4 ст. 181](#) ЖК РФ или погашения кредитных обязательств за счет средств фонда капитального ремонта по решению общего собрания собственников ([пп. 1.2 п. 2 ст. 44](#) ЖК РФ).

Между тем отдельные субъекты РФ не оставили без внимания вопросы переходного периода. Так, ст. 25 Закона Тверской области от 28.06.2013 N 43-ЗО установлено, что денежные средства, вносимые собственниками помещений в МКД на цели капитального ремонта до вступления в силу данного Закона, на основании решения общего собрания собственников в месячный срок:

- со дня заключения с региональным оператором договора о формировании фонда перечисляются лицом, на счете которого они аккумулировались, на счет регионального оператора;
- после принятия решения о способе формирования фонда перечисляются на специальный счет.

Из вышесказанного напрашивается вывод о том, что на территории Тверской области законен сбор средств на цели капитального ремонта вплоть до момента вступления в силу названного Закона. По мнению автора, данная позиция не основана на нормах федерального законодательства.

#### Заключение

Цикл, состоящий из трех статей, посвященных правилам формирования и использования фонда капитального ремонта, завершен. Теперь можно подвести предварительные итоги и обозначить основные различия двух возможных способов формирования такого фонда (на специальном счете и счете регионального оператора). Конечно, нельзя не заметить, что управляющие организации лишились возможности собирать средства на капитальный ремонт общего имущества домов, находящихся под их управлением. Вместе с тем обязательства управляющих организаций, связанные с надлежащим содержанием общего имущества в этих домах, в том числе в части проведения капитального ремонта, остались неизменными. Более того,

в будущем при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний принимает на себя обязательства по выполнению работ капитального характера, предусмотренных для конкретного дома в региональной программе. Однако далеко не факт, что до момента наступления срока проведения таких работ не возникнет необходимости в выполнении иных мероприятий капитального характера (например, в результате непредвиденных обстоятельств). Это снова зона ответственности управляющей организации со всеми вытекающими последствиями в части финансирования данных работ.

Также обратим внимание на содержание потенциальных региональных программ в части установления очередности домов, нуждающихся в капитальном ремонте. По замыслу законодателя, первыми за счет фонда капитального ремонта должны быть отремонтированы дома, общее имущество которых требовало ремонта еще на дату приватизации в них первого жилого помещения. Казалось бы, собственники помещений в таких домах должны остаться довольными, если бы не одно но. Согласно законодательству о приватизации обязанность по проведению капитального ремонта в таких домах сохранена за их первоначальным собственником - государством. Рассчитывать на то, что такие дома будут отремонтированы полностью за счет бюджетных средств, не стоит. Резюмируем: собственники профинансируют то, что должно быть оплачено совсем из других источников.

В целом же разработанный порядок финансирования капитального ремонта очень противоречивый. Он не исключает возможности для злоупотребления, и заинтересованные лица, безусловно, воспользуются ею, а у ответственных и добросовестных компаний в процессе управления МКД просто появится больше проблем.

М.О.Денисова  
Главный редактор журнала  
"Жилищно-коммунальное хозяйство:  
бухгалтерский учет и налогообложение"

Подписано в печать

07.06.2013

09.07.2013

09.08.2013

---