

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

(введен Федеральным [законом](#) от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

Глава 15. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ПОРЯДКЕ ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

Статья 166. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. [Перечень](#) услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

2. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен другими видами услуг и (или) работ.

3. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Статья 167. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и которыми:

1) устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

3) создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора;

4) утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;

5) устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;

6) устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с [частью 7 статьи 177](#) и [статьей 183](#) настоящего Кодекса, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;

7) устанавливается порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

8) устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств.

Статья 168. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

1. Высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации утверждают региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов (далее - государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта).

2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](#) аварийными и подлежащими сносу;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

3. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта:

1) общего имущества в многоквартирных домах, 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 капитального ремонта;

2) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4. Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

5. Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

6. Порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта и требования к таким программам устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом.

7. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по

капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Статья 169. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2](#) настоящей статьи, [частью 8 статьи 170](#) и [частью 4 статьи 181](#) настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с [частью 8.1 статьи 156](#) настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

2. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](#) аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка.

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

4. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, принятых в соответствии с настоящим Кодексом, уставом товарищества собственников жилья, на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт.

Статья 170. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного

фонда

1. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, образуют фонд капитального ремонта.

2. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в части 1 настоящей статьи поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

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

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

4. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) 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;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) 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. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и [части 2 статьи 176](#) настоящего Кодекса, вопрос о выборе кредитной организации, в которой

будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

5. 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 двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

6. Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного [частью 5](#) настоящей статьи, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

7. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный [частью 5](#) настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный [частью 5](#) настоящей статьи срок, и в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 189](#) настоящего Кодекса, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

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

Статья 171. Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт

1. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме 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 Российской Федерации.

2. В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете,

открытом на имя лица, указанного в [части 3 статьи 175](#) настоящего Кодекса, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Статья 172. Контроль за формированием фонда капитального ремонта

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных [частями 3 и 4 статьи 170](#) настоящего Кодекса, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

2. Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, предусмотренные законом субъекта Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

4. Орган государственного жилищного надзора ведет реестр уведомлений, указанных в [части 1](#) настоящей статьи, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

5. Орган государственного жилищного надзора предоставляет сведения, указанные в [частях 1 - 4](#) настоящей статьи, в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере социально-экономического развития субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства, в порядке, установленном этим федеральным органом.

Статья 173. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

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

3. В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с [частью 4 статьи 170](#) настоящего Кодекса.

4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](#) настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

6. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 4](#) настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](#) настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Статья 174. Использование средств фонда капитального ремонта

1. Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с [законодательством](#) о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт,

установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных [частью 1 статьи 166](#) настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

2. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с [частями 10 и 11 статьи 32](#) настоящего Кодекса по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Глава 16. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ

Статья 175. Специальный счет

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации и особенностями, установленными настоящим Кодексом. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в [статье 174](#) настоящего Кодекса.

2. 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, количество квартир в которых составляет в сумме не более чем тридцать, 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;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта

собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

5. Договор специального счета является бессрчным.

6. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в [пункте 1.2 части 2 статьи 44](#) настоящего Кодекса, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

7. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Статья 176. Особенности открытия и закрытия специального счета

1. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в [частях 2 и 3 статьи 175](#) настоящего Кодекса, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с [пунктом 1.1 части 2 статьи 44](#) настоящего Кодекса, и других документов, предусмотренных банковскими правилами.

2. 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".

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

4. Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета:

1) на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта;

2) на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации на основании решения общего собрания собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме.

5. Владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на

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

Статья 177. Совершение операций по специальному счету

1. По специальному счету могут совершаться следующие операции:

1) списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы, указанные в [части 1 статьи 174](#) настоящего Кодекса;

2) списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в [части 1 статьи 174](#) настоящего Кодекса, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам;

3) в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет и зачисление на данный специальный счет денежных средств, списанных с другого специального счета, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

4) в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;

5) зачисление взносов на капитальный ремонт, начисление процентов за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;

6) начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;

7) перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных [частью 2 статьи 174](#) настоящего Кодекса;

8) иные операции по списанию и зачислению средств, связанные с формированием и использованием средств фонда капитального ремонта в соответствии с настоящим Кодексом.

2. Операции по специальному счету, не предусмотренные [частью 1](#) настоящей статьи, не допускаются.

3. Банк в порядке, установленном настоящей статьей, банковскими правилами и договором специального счета, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям настоящего Кодекса.

4. Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту

общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

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

2) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в [пункте 2](#) настоящей части. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору, указанному в [пункте 2](#) настоящей части.

5. Операции по списанию со специального счета денежных средств в счет возврата кредитов, займов и на уплату процентов по кредитам, займам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, могут осуществляться банком по распоряжению владельца специального счета на основании:

1) протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания о заключении кредитного договора, договора займа соответственно с банком, займодавцем с указанием этих банка, займодавца, суммы и цели кредита, займа;

2) кредитного договора, договора займа.

6. Банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции, в подтверждение которой не представлены документы, указанные в [частях 4 и 5](#) настоящей статьи.

7. Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

"Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 05.04.2013) {КонсультантПлюс}

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ФОРМИРОВАНИЮ СОСТАВА РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ
РЕМОНТУ
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, ФИНАНСИРУЕМЫХ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ,
ПРЕДУСМОТРЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫМ ЗАКОНОМ ОТ 21 ИЮЛЯ 2007
ГОДА
N 185-ФЗ "О ФОНДЕ СОДЕЙСТВИЯ РЕФОРМИРОВАНИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА"**

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие методические рекомендации содержат общие методические указания по определению состава работ при планировании капитального ремонта

многоквартирных домов с учетом ограничений, установленных Федеральным [законом](#) от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (далее - Федеральный закон N 185-ФЗ) и другими нормативными правовыми актами, а также рамки использования средств, полученных в соответствии с Федеральным [законом](#) N 185-ФЗ на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, при которых такое использование признается целевым и эффективным.

В качестве граничных определены следующие условия:

а) капитальному ремонту подлежит только общее имущество многоквартирного дома;

б) объектами капитального ремонта из состава общего имущества могут быть только те конструктивные элементы и инженерные системы, которые указаны в [части 3 статьи 15](#) Федерального Закона N 185-ФЗ;

в) объем и состав ремонтных работ по каждому из установленных Федеральным [законом](#) N 185-ФЗ видов работ должен быть не меньше объемов текущего ремонта и не больше того, который рассматривается как реконструкция.

При выполнении перечисленных условий должны быть решены задачи повышения энергоэффективности многоквартирных домов, создания благоприятных условий проживания граждан, применения современных материалов и оборудования, что соответствует понятию модернизации зданий при проведении капитального ремонта.

Настоящие методические рекомендации предназначены для применения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления в процессе отбора многоквартирных домов для включения в муниципальные и региональные адресные программы капитального ремонта, финансируемые за счет средств, предусмотренных в соответствии с Федеральным [законом](#) N 185-ФЗ, а также товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными, иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, а также собственниками жилых помещений в многоквартирных домах.

1. Общие положения

1.1. Общее имущество многоквартирных домов, подлежащее капитальному ремонту.

1.1.1. Многоквартирным домом в соответствии с "[Положением](#) о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции", утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года N 47, признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

1.1.2. Специфическим признаком многоквартирного дома, отличающим его от индивидуального (одноквартирного) дома, предназначенного для проживания одной семьи, является то, что единый комплекс недвижимого имущества

многоквартирного дома состоит условно из двух отдельных частей: первая - помещений, предназначенных для жилых и нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований. Вторая часть этого комплекса (общее имущество) находится в общей долевой собственности собственников указанных выше помещений.

1.1.3. Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме являются части многоквартирного дома, имеющие вспомогательное, обеспечивающее значение и являющиеся объектами общей собственности.

1.1.4. Примерный перечень частей многоквартирного дома, которые потенциально могут входить в состав общего имущества, определен в [часть 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации. Перечень объектов в составе общего имущества, уточненный постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491 в "[Правилах](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме" (далее - Правила содержания общего имущества), распределяется по следующим блокам.

Первый блок - помещения общего пользования в многоквартирном доме: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифтовые и иные шахты (как помещения, а не как оборудование); коридоры; колясочные, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая помещения котельных, бойлерных, элеваторных узлов и другого инженерного оборудования).

Для отнесения того или иного помещения к общему имуществу (к помещениям общего пользования) важно учитывать критерии, установленные для таких помещений:

- а) они не должны являться частями квартир;
- б) они предназначены для обслуживания более одного помещения в доме.

Второй блок - крыши как самостоятельный элемент общего имущества. Если в состав многоквартирного дома входит пристроенное нежилое помещение, этажность которого отличается от этажности остальной части дома (например, котельная, насосная, тепловой узел, бойлерная), то крыша над таким пристроенным нежилым помещением также является элементом общего имущества собственников помещений в данном доме.

Третий блок - ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

Признак отнесения конструкций дома к ограждающим конструкциям следует понимать как выполнение этими конструкциями функций отделения помещения в доме от других помещений или улицы.

Признак отнесения конструкций дома к несущим конструкциям следует понимать как несение этими конструкциями постоянных нагрузок от собственного веса несущих и ограждающих конструкций многоквартирного дома.

Четвертый блок - ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома.

К ограждающим несущим конструкциям многоквартирного дома относятся: окна и двери в помещениях общего пользования; ограждения кровли, балконов, лоджий и веранд; перегородки (стены), отделяющие жилое помещение от других помещений и улицы (за исключением тех, которые относятся к ограждающим несущим конструкциям); наружные входные двери в помещениях общего пользования.

Обязательным признаком отнесения ограждающих несущих и ограждающих несущих конструкций к общему имуществу многоквартирного дома является предназначение данных конструкций для обслуживания более одного помещения (квартиры).

Пятый блок - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры) и (или) нежилого помещения. К объектам этого блока общего имущества могут быть отнесены, например: внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения; газоснабжения, отопления, электроснабжения, оборудование мусоропроводов; лифтовое оборудование; системы вентиляции и кондиционирования; дымоходы и газоходы; печи и очаги в помещениях общего пользования; оборудование и средства пожаротушения и т.п.

К внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, отопления и газоснабжения в составе общего имущества отнесены: стояки, ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающие устройства, коллективные (общедомовые) приборы учета холодной и горячей воды и тепловой энергии, до первых запорнорегулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

К внутридомовым системам электроснабжения относятся: вводные шкафы, вводно-распределительные устройства; аппаратура защиты, контроля и управления; коллективные (общедомовые) приборы учета электрической энергии; этажные щитки и шкафы; осветительные установки помещений общего пользования в многоквартирном доме; электрические установки систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей в подъезды многоквартирного дома; сети (кабели) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и другое электрическое оборудование на этих сетях.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

1.1.5. Состав общего имущества в соответствии с [Правилами](#) содержания общего имущества в каждом многоквартирном доме определяется:

а) собственниками помещений - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с [частью 4 статьи 161](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) застройщиком (или иным лицом по заданию застройщика) в составе Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (далее - Инструкция по эксплуатации), разрабатываемой в соответствии с приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 1 июня 2007 года N 45 "Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома" на основании рекомендаций проектной организации, в составе проектной документации на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт многоквартирного дома.

В Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома предусмотрена полная информация о составе общего имущества многоквартирного дома, в том числе:

а) перечень помещений общего пользования, их характеристика и площадь;

б) перечень ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, их месторасположение, материалы отделки и облицовки конструкции;

в) перечень ограждающих ненесущих конструкций многоквартирного дома, их месторасположение, материалы отделки и облицовки конструкции;

г) перечень оборудования, находящегося за пределами и внутри помещений многоквартирного дома, их месторасположение, характеристика и функциональное назначение оборудования.

д) перечень объектов общего имущества, в том числе элементов озеленения и благоустройства, расположенных в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, их месторасположение, характеристика и функциональное назначение объекта (элемента);

е) перечень иных объектов (элементов) общего имущества многоквартирного дома, их месторасположение, характеристика и функциональное назначение объекта (элемента), материалы отделки, облицовки объекта (элемента).

1.1.6. Все объекты общего имущества многоквартирного дома и их части, как и объекты и части многоквартирного дома, не входящие в состав общего имущества, в процессе эксплуатации подвергаются износу вследствие естественного старения материалов, из которых они изготовлены, силовых нагрузок (несущие конструкции) либо вследствие влияния геодезических и природно-климатических факторов, а также условий использования и уровня надлежащего содержания объектов общего имущества и его частей, в том числе своевременности устранения возникающих неисправностей путем проведения ремонтов.

1.1.7. Общие требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома установлены [Правилами](#) содержания общего имущества (см. рис. 1.1.).

1.1.8. Сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом, которая включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания)

инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Статья 189. Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных [частью 6](#) настоящей статьи.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

3. 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 в соответствии с региональной программой капитального ремонта, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме 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, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в [части 3](#) настоящей статьи (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с [частью 5](#) настоящей статьи.

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

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта.

6. В случае, если в срок, указанный в [части 4](#) настоящей статьи, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

7. В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Решение о капитальном ремонте общего имущества в этом многоквартирном доме принимается в соответствии с [частями 3 - 6](#) настоящей статьи. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора.

Статья 190. Финансирование расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

1. Региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки выполненных работ (за исключением случая, указанного в [части 3](#) настоящей статьи). Такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени

собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

3. Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем тридцать процентов стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

4. Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в [части 1 статьи 166](#) настоящего Кодекса и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, принятом в соответствии с [частью 2 статьи 166](#) настоящего Кодекса, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Статья 191. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта

1. Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

2. Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

р. IX, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 05.04.2013) {КонсультантПлюс}

Общие принципы финансирования работ по ЖК РФ

Важно понимать, что сам по себе сбор фиксированной платы за капитальный ремонт во всех домах, даже санкционированный сбор при заключении договора управления, в настоящее время не соответствует концепции ЖК РФ. Ушли в прошлое те времена, когда со всех проживающих в том или ином населенном пункте

собиралась сумма в размере, например, 3 руб. с 1 кв. м площади на капитальный ремонт и на эти деньги ремонтировались отдельные (но не все) дома. Теперь сбор платы за капитальный ремонт подразумевает изначальное принятие собственниками помещений в доме решения о финансировании вполне конкретных ремонтных работ. Это следует из [п. 2 ст. 158 ЖК РФ](#): решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложениях, связанных с условиями проведения капитального ремонта. А в [п. 37](#) Правил содержания общего имущества конкретизировано, что данные предложения УК обуславливают размер платы за капитальный ремонт.

Напомним, что плата за капитальный ремонт является составляющей платы за содержание и ремонт жилого помещения ([пп. 1 п. 2 ст. 154 ЖК РФ](#)). В свою очередь, согласно [п. 31](#) Правил содержания общего имущества при определении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, вносимой собственниками, которые выбрали УК для управления МКД, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее одного года с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений. Вместе с тем, учитывая специальные положения [п. 2 ст. 158 ЖК РФ](#) и [п. 37](#) Правил содержания общего имущества об определении размера платы за капитальный ремонт исходя, в частности, из сроков начала работ и возмещения расходов, приходим к заключению, что закон не запрещает выводить плату за капитальный ремонт из состава платы за содержание и ремонт жилого помещения. Значит, ее можно исчислять не только на годовой период в одинаковом ежемесячном размере. Стороны договора управления могут договориться о внесении такой платы ежемесячно в течение длительного периода несколькими крупными платежами или единовременно.

К сведению. Аналогичный выбор есть у собственников помещений, обязанных оплатить расходы на установку общедомового прибора учета в силу [п. 12 ст. 13](#) Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ": собственники помещений оплачивают данные расходы равными долями в течение пяти лет с даты установки общедомового прибора учета при условии, что ими не выражено намерение оплатить такие расходы единовременно или с меньшим периодом рассрочки.

В рамках данной статьи мы рассмотрим два варианта финансирования ремонтных работ: накопление необходимой суммы до выполнения работ (фактически предоплата) и предоставление собственникам рассрочки по оплате уже выполненного капитального ремонта. Вообще же применять такие формулировки (предоплата, рассрочка), несмотря на используемый в [ЖК РФ](#) термин "внесение платы за капитальный ремонт", мы считаем возможным, поскольку для работ по капитальному ремонту устанавливаются сроки начала и окончания, их результат имеет, повторим, материальное выражение, приемка этого результата осуществляется особым образом. Именно вещественный результат работ имеет

ценность для заказчика. Словом, это не деятельность по содержанию общего имущества (как услуга), осуществляемая непрерывно и представляющая ценность для потребителя сама по себе.

Однако оговоримся о природе взаимных обязательств УК и собственников помещений в МКД, возникающих при принятии на общем собрании решения о проведении капитального ремонта общего имущества и порядке его финансирования.

Особенности взаимных обязательств сторон

Решение о текущем и капитальном ремонте общего имущества принимается на общем собрании собственников помещений (пп. 1, 4.1 п. 2 ст. 44 ЖК РФ). При этом в силу п. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в доме, в том числе для тех, которые не участвовали в голосовании. Иначе говоря, на основании такого решения:

- у всех без исключения собственников помещений в этом доме возникают обязательства по внесению платы за капитальный ремонт. Напомним, что согласно п. 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения у них прав собственности на такие помещения;

- у управляющей организации вместе с обязательством по выполнению ремонтных работ по оговоренному перечню в обусловленные решением общего собрания сроки возникает право на получение соответствующей платы. Данное обязательство фактически обусловлено договором управления МКД.

Независимо от порядка финансирования ремонтных работ (накопление средств до начала выполнения работ либо их уплата на условиях рассрочки) в ЖК РФ сказано, подчеркнем, о внесении платы за капитальный ремонт, являющейся элементом платы за содержание и ремонт жилого помещения. А к должникам, несвоевременно вносящим данную плату, по закону применяется одна мера ответственности - пени (п. 14 ст. 155 ЖК РФ).

В силу особенностей правового статуса общего имущества в МКД как объекта общей долевой собственности всех собственников помещений, выражающихся, в частности, в его неделимости, обязательство УК по выполнению ремонта существует, очевидно, равным образом перед всеми собственниками помещений, а не только перед добросовестными плательщиками.

Для УК в роли заказчиков по договору управления выступают не конкретные физические и юридические лица, а множественность всех собственников помещений конкретного МКД в целом. Поэтому и изменение собственника конкретного помещения в доме ничего не меняет. В частности, в силу п. 3 ст. 158 ЖК РФ при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома. Обязательство прежнего собственника помещения по внесению платы за жилое помещение прекращается с момента прекращения права собственности на помещение, обязательство нового собственника возникает с момента возникновения права собственности, на что

прямо указано в [пп. 5 п. 2 ст. 153 ЖК РФ](#). Примечательно, что данное правило позволяет понять одну особенность обязательства собственников помещений перед УК.

Обращаем внимание, что в Жилищном [кодексе](#) речь идет именно об обязанности вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения, а не об обязанности оплачивать оказанные услуги и выполненные работы. Такова и формулировка предмета договора управления МКД: УК обязуется за плату оказывать услуги и выполнять работы ([п. 2 ст. 162 ЖК РФ](#)). Сравните с предметом договора подряда: подрядчик обязуется выполнить определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик - принять результат работы и оплатить его ([п. 1 ст. 702 ГК РФ](#)), а также с предметом договора возмездного оказания услуг: исполнитель обязуется оказать услуги, а заказчик - оплатить их ([п. 1 ст. 779 ГК РФ](#)). В [статье "Расчеты УК с собственниками за содержание общего имущества" \(N 1, 2012\)](#) было показано, что УК должна лишь доказать факт управления общим имуществом, чтобы подтвердить свое право на взыскание платы с собственников помещений, и вовсе не обязана доказывать фактический объем оказанных услуг и выполненных работ в спорном периоде.

Итак, плата вносится ежемесячно за истекший месяц ([п. п. 1, 2 ст. 155 ЖК РФ](#)). Получается, что обязанность по внесению платы за капитальный ремонт в размере, установленном решением общего собрания, не обусловлена напрямую моментом начала или окончания выполнения работ и фактом приемки результата работ (получения пользы от него) конкретным собственником. Так, например, если при прежнем собственнике помещения было принято решение о накоплении средств на ремонтные работы, он обязан вносить плату за капитальный ремонт, даже если знает, что не успеет воспользоваться результатом работ (продаст квартиру до начала ремонта). Точно так же новый собственник, который приобрел квартиру уже после выполнения капитального ремонта общего имущества, оплачиваемого жильцами в рассрочку, обязан вносить плату за этот ремонт начиная с месяца, в котором возникло право его собственности на квартиру (хотя он не мог участвовать в принятии решения о проведении и порядке финансирования ремонта и, не исключено, не сможет в полном объеме воспользоваться результатами капитального ремонта). Естественно, сказанное не означает обязанности нового собственника вносить плату, начисленную в период принадлежности квартиры прежнему собственнику, если иное не было предметом договоренности сторон контракта купли-продажи квартиры [<2>](#).

[<2>](#) Подробнее об этом см. [статью "Квартира с долгами" меняет собственника" \(N 7, 2009\)](#).

Накопление средств на ремонт общего имущества

Говоря о накоплении средств на ремонт общего имущества, мы подразумеваем ситуацию, когда решением общего собрания собственников помещений установлен срок начала выполнения ремонтных работ, а общий объем средств на их финансирование должен быть передан УК до этого момента. В данном разделе рассмотрим два вопроса:

- вправе ли УК не приступать к выполнению ремонта до тех пор, пока не

получит полный объем финансирования;

- какова судьба начисленной (предъявленной собственникам помещений) и фактически полученной платы за капитальный ремонт при смене управляющей организации до выполнения ремонтных работ?

Собственно говоря, накопление средств на ремонт наиболее выгодно именно для УК. Так она минимизирует свои риски, связанные с предоставлением рассрочки собственникам помещений. Вместе с тем не исключена ситуация, когда не все жильцы добросовестно вносят платежи. Повторим, что на этот счет в Жилищном кодексе предусмотрена возможность взимания пеней (пени рассчитываются в соответствии с [п. 14 ст. 155 ЖК РФ](#) за каждый день просрочки по день фактической выплаты всей суммы). Примечательно, что иных способов воздействовать на неплательщиков и защищать свои права управляющей организации [Жилищным кодексом](#) не предоставлено. Напротив, невыполнение запланированных ремонтных работ может служить основанием для привлечения УК к ответственности. Кроме того, тот факт, что у управляющей организации отсутствуют средства для проведения соответствующих работ в рамках утвержденного тарифа, сам по себе не является обстоятельством, исключающим ответственность по делу об административном правонарушении, предусмотренном [ст. 7.22 КоАП РФ](#) ([п. 3.3 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 11](#)).

Между тем гражданское законодательство предусматривает такой институт, как встречное исполнение обязательства. В силу [п. 1 ст. 328 ГК РФ](#) встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной. На основании [п. 2 ст. 328 ГК РФ](#), если обусловленное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит обязанность по встречному исполнению, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от его исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению. Применительно к рассматриваемой ситуации это правило можно было бы трактовать так: если собственники помещений не внесли в полном объеме плату за капитальный ремонт, УК вправе не приступать к выполнению работ в оговоренные сроки либо вовсе отказаться от выполнения работ в неоплаченной части. Однако действительно ли УК имеет такую возможность? По мнению автора, нет, и вот почему. Во-первых, в [ст. 328 ГК РФ](#) речь идет о ненадлежащем (в неполном объеме) исполнении обязательства одной стороной договора - заказчиком. По договору управления МКД на стороне заказчика имеется множественность лиц, причем их обязательства по внесению платы являются долевыми, то есть у каждого собственника обязательство возникает только в определенной доле (размер предопределен долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в МКД), один собственник не отвечает по обязательствам другого. При этом обязательство УК по выполнению ремонта общего имущества является единым и неделимым: УК не может провести часть работ для добросовестных плательщиков, а для должников не выполнить другую часть. Результат работ на общем имуществе в силу его принадлежности всем собственникам помещений на праве общей долевой собственности автоматически потребляется всеми собственниками помещений. Таким образом, всегда есть как собственники, добросовестно исполняющие свои обязательства (в их отношении у УК нет права применить [ст. 328 ГК РФ](#), в противном случае будут нарушены их

законные интересы), так и нарушители дисциплины, в отношении которых теоретически возможно приостановить исполнение обязательства. Однако на практике это не может быть реализовано (одновременно будет приостановлено исполнение для всех собственников помещений).

Во-вторых, возвращаясь в начало статьи, повторим: УК в силу заключенного с собственниками договора, закона (ЖК РФ) и подзаконных актов (Правил содержания общего имущества и Правил эксплуатации жилфонда) обязана осуществлять работы, в том числе по проведению капитального ремонта общего имущества (даже если таковые не детализированы договором), независимо от того, финансируют ли их собственники. Поэтому, полагаем, не имеет никакого смысла прописывать в договоре управления, что исполнение УК обязанности по проведению ремонта является встречным по отношению к обязательству собственников по внесению платы за ремонт. Таким образом, УК обязана начать работы в согласованный с собственниками помещений срок, даже если вся сумма финансирования не была получена, как это было запланировано. УК вправе взыскать с должников плату в общем порядке.

К сведению. На вопрос о возможности применения общих положений ГК РФ к договору управления МКД, урегулированному ЖК РФ, нельзя ответить однозначно. Каждый случай следует рассматривать индивидуально с учетом сущности договора управления и норм ЖК РФ, которые, безусловно, имеют приоритет. Например, в Постановлении от 26.07.2011 по делу N А05-14180/2010 (Определением ВАС РФ от 28.12.2011 N ВАС-12301/11 отказано в передаче дела на пересмотр) ФАС СЗО пришел к выводу, что общие правила о праве заказчика и исполнителя по договору возмездного оказания услуг расторгнуть договор в одностороннем порядке (ст. 782 ГК РФ) не применяются к договору управления МКД, несмотря на то что изменение и расторжение данного договора осуществляются в порядке, установленном гражданским законодательством (п. 8 ст. 162 ЖК РФ). Как указали арбитры, согласно п. п. 8.1 и 8.2 ст. 162 ЖК РФ право собственников помещений (заказчиков по договору) отказаться от исполнения договора ограничено лишь двумя ситуациями (не является безусловным, как право заказчика по договору возмездного оказания услуг согласно п. 1 ст. 782 ГК РФ). Предоставление же управляющей организации права в одностороннем порядке отказаться от договора управления нарушило бы баланс интересов. Договор управления многоквартирным домом выполняет определенную социальную функцию, и у управляющей организации не может быть больше прав, чем у собственников помещений многоквартирного дома. Заметим, что УК как участник судебного разбирательства была намерена расторгнуть договор управления в связи с ветхостью жилищного фонда и недостаточностью получаемых от населения средств за работы и услуги, сложным финансовым положением.

Если решением общего собрания собственников помещений были определены сроки проведения ремонтных работ и установлен порядок их финансирования, но до исполнения УК обязательства по проведению работ (до сдачи результата работ заказчиком) договор управления был расторгнут по законным основаниям (п. п. 8.1, 8.2 ст. 162 ЖК РФ), указанное обязательство считается прекращенным (УК больше не обязана проводить ремонт в конкретном МКД). Вместе с тем платежи, полученные УК в качестве платы за будущий (но так и не выполненный) ремонт,

квалифицируются как неосновательное обогащение и подлежат возврату. То, что положения гражданского законодательства не исключают возможности истребовать в качестве неосновательного обогащения полученные до расторжения договора денежные средства, если встречное удовлетворение получившей их стороной не было предоставлено и обязанность его предоставить отпала, отмечено в п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2000 N 49. Сказанное подтверждают и арбитры (см. Постановления ФАС СЗО от 23.06.2011 по делу N A26-5585/2010, ФАС ЦО от 04.05.2010 N Ф10-1774/10, ФАС УО от 25.03.2011 N Ф09-871/11-С5, от 03.02.2011 N Ф09-11233/10-С5). При избрании новой УК чаще всего собственники помещений решением общего собрания поручают именно ей взыскать с прежней УК накопленные на ремонт средства. Суды считают эти основания достаточными для удовлетворения исков именно в пользу новой УК. Обращаем особое внимание, что неосновательным обогащением являются именно фактически полученные от населения суммы, а не начисленная (определенная расчетным путем) плата ([Постановление](#) ФАС УО от 25.03.2011 N Ф09-871/11-С5). Обязательства собственников помещений по внесению прежней управляющей организации платы за ремонт в накопительный фонд прекратились с расторжением договора управления (нет смысла вносить платежи УК, зная, что работы она никогда не выполнит). Очевидно, этого нельзя сказать о платежах за иные работы и услуги, которые были выполнены и оказаны в период действия договора, но плата за которые не поступила. Эти суммы прежняя УК вправе взыскать с жильцов несмотря на то, что договор управления был расторгнут, они являются неосновательным обогащением уже самих жильцов. Утверждая это, мы исходим из предположения, что между прежней и новой управляющими организациями отсутствует какая-либо преемственность (например, оформленная договорами уступки требования к собственникам помещений либо перевода долга перед РСО). Рыночные отношения по управлению МКД как раз таки и характеризуются тем, что отношения с каждой новой УК у собственников помещений дома возникают, что называется, с чистого листа. Сказанное означает, что получать плату за проведение капитального ремонта новая УК вправе только при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений, принятого в целях определения цены нового договора управления. Поэтому представляется целесообразным одновременно с наделением вновь избранной компании полномочиями по взысканию с ее предшественника накоплений на капремонт обозначить целевой характер данных сумм. Причем добросовестные плательщики заинтересованы в том, чтобы новая УК получила от прежней не только денежные средства, но и информацию о состоянии расчетов каждого собственника по плате за капитальный ремонт.

Оплата ремонта общего имущества в рассрочку

Выполнение ремонтных работ УК за счет собственных средств с дальнейшим возмещением их стоимости собственниками помещений в виде платы за капитальный ремонт - невыгодный для УК вариант, поскольку он сопряжен с известным риском, как и любой договор, заключаемый на условиях постоплаты, - с риском невнесения платежей. Механизм воздействия на собственников помещений все тот же, а именно принудительное взыскание платы, в том числе в судебном порядке, и начисление пеней.

УК, которая провела ремонт, фактически прокредитовав собственников помещений, тоже может столкнуться с досрочным расторжением договора управления до момента получения от собственников возмещения своих расходов на ремонт общего имущества в полном объеме. Стоимость фактически выполненных работ, не оплаченная собственниками помещений, образует их неосновательное обогащение, подлежащее взысканию в пользу прежней управляющей организации. Поясним почему. При расторжении договора управления взаимные обязательства сторон прекращаются (п. 2 ст. 453 ГК РФ). УК больше не обязана выполнять работы и оказывать услуги, а собственники - вносить ей плату за содержание и ремонт жилого помещения. Между тем в силу п. 3 ст. 1103 ГК РФ по общему правилу положения о неосновательном обогащении применяются также к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательства. Впрочем, прежняя УК может пойти навстречу собственникам помещений и предоставить им возможность постепенно расплачиваться за ремонтные работы уже после расторжения договора управления, но эта договоренность, полагаем, должна стать предметом соглашения, заключаемого между каждым собственником помещения в МКД и прежней УК, ведь эти правоотношения уже не охватываются договором управления, для заключения которого достаточно волеизъявления собственников помещений, обладающих более чем 50% голосов от общего числа голосов присутствующих на легитимном общем собрании (пп. 4 п. 2 ст. 44, п. 3 ст. 45, п. 1 ст. 46 ЖК РФ). У прежней УК отсутствуют какие-либо правовые основания требовать не возмещенную собственниками помещений стоимость ремонта с вновь избранной УК (конечно, если иное не установлено, например, соглашением между управляющими организациями и собственниками помещений).

* * *

Подведем итог. Следует отличать обязанность по внесению платы за капитальный ремонт, установленную ЖК РФ, от обязанности оплачивать выполненные подрядчиком работы, оговоренной в ГК РФ. Если собственники помещений в МКД и управляющая организация договорились о накоплении средств на будущий ремонт, УК не вправе откладывать начало работ до получения финансирования от них в полном объеме. Такие действия будут считаться ненадлежащим исполнением обязательств по договору управления. При смене УК фактически полученные суммы считаются неосновательным обогащением компании, если ремонт так и не был проведен, и подлежат возврату собственникам помещений, а чаще (по их указанию) - новой УК. Если же компания предоставляла рассрочку по оплате капитального ремонта, расторжение договора управления дает ей право взыскать неоплаченную часть работ одновременно как неосновательное обогащение собственников помещений.

С.Н.Козырева
Эксперт журнала
"Жилищно-коммунальное хозяйство:
бухгалтерский учет и налогообложение"

Подписано в печать

10.02.2012

Статья: Обязательства по капитальному ремонту общего имущества (Козырева С.Н.) ("Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", 2012, N 2) {КонсультантПлюс}