

В случае если собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выбран региональный оператор, применяются ли положения ч.4 ст.179 ЖК РФ, согласно которой региональный оператор может использовать на возвратной основе средства полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах?

**Ответ:** Если собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, региональный оператор не может использовать эти средства для финансирования капитального ремонта в других МКД.

Прошу пояснить, почему собственники должны размещать средства капремонта в банке под невыгодный процент (например, у Сбербанка 0,25% годовых). Почему средства не могут быть по решению общего собрания быть размещены на депозите банка на специальном счете под нормальные проценты, перекрывающие инфляцию.

**Ответ:**

К счетам, открываемым для формирования фондов капитального ремонта, Жилищным кодексом РФ предъявляются особые требования по сохранности средств, расходованию средств, предоставлению информации по счёту, поэтому взносы на капитальный ремонт не могут размещаться на банковских счетах с иным назначением.

Если собственники помещений многоквартирного дома приняли решение об открытии спецсчета и о размере взноса на капремонт, большем чем минимальный, то на какие виды дополнительных работ по капитальному ремонту можно израсходовать средства? Возможно ли выполнить работы по благоустройству дворовой территории? (земельный участок является общим имуществом многоквартирного дома).

**Ответ:** В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер, 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, в том числе и на благоустройство придомовой территории (часть 3 статьи 166 ЖК РФ).

РАЗЪЯСНИТЕ МНЕ, ПОЖАЛУЙСТА, ЗАЧЕМ МНЕ ПЕРЕЧИСЛЯТЬ ДЕНЬГИ НА БАНКОВСКИЙ СЧЕТ В ТЕЧЕНИЕ 30 ЛЕТ, КОТОРЫЕ НЕ БУДУТ РАБОТАТЬ, А ЛЕЖАТЬ МЕРТВЫМ ГРУЗОМ. ИХ СЪЕСТ ИНФЛЯЦИЯ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДЕЛАТЬ БУДЕТ НЕ НА ЧТО, А БАНК БУДЕТ ОБОГАЩАТЬСЯ ЗА СЧЕТ ВЫДАЧИ КРЕДИТОВ МОИМИ ДЕНЬГАМИ. ПО-МОЕМУ НЕ НАДО ДОВОДИТЬ ДОМ ДО ПОЛНОГО РАЗВАЛА, А РЕГУЛЯРНО СЛЕДИТЬ И ИСПРАВЛЯТЬ ЕГО ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ.

**Ответ:** Необходимость формирования региональной программы капитального ремонта на долгосрочный период объясняется тем, что потребность в капитальном ремонте возникает не разово, для поддержания жилищного фонда в нормальном состоянии требуются систематические работы по капитальному ремонту. А возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта у собственников появится при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте, т.к. собственники могут принять решение о проведении работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, а также при необходимости провести выборочные работы.

Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания собственников. Собственники в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление таким домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо по собственной инициативе. Однако, капитальный ремонт должен быть проведен не позднее предельных сроков, определенных региональной программой. В противном случае, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

В Республике Бурятия минимальный размер фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют указанный фонд на специальном счете, устанавливается в размере не менее 30 процентов от оценочной стоимости капитального ремонта такого многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в установленный перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники 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.

Также, некоторыми банками предусмотрено начисление процентов на остаток денежных средств, размещенных на специальном банковском счете, в соответствии с договором банковского обслуживания.

При формировании фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора в случае, если до наступления установленного региональной программой срока были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ не требуется, стоимость этих работ, засчитывается в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт. Принимаемая к зачету стоимость работ не может быть выше, чем размер предельной стоимости этих работ, определенный нормативным правовым актом субъекта РФ.

Может ли дом с непосредственной формой управления общим имуществом собственников многоквартирного дома создать свой специальный счет для формирования фонда капитального ремонта?

Ответ: Положения статьи 175 ЖК РФ определяют владельцами специального счета ТСЖ, ЖСК или иные специализированные потребительские кооперативы. Также положениями вышеуказанной статьи предусмотрено формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого может быть выбран региональный оператор, если на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме будет принято такое решение.

Таким образом, если собственники помещений в МКД, в соответствии со статьей 161 ЖК РФ, выбрали непосредственную форму управления многоквартирным домом, то в таком случае формирование фонда капитального ремонта на специальном счете возможна, только если владельцем специального счета выступит региональный оператор.

Что будет в том случае, если ремонт делать надо, а денег нет? Например, в доме имеются должники. Но ведь основная масса собственников законопослушна и исправно оплачивает коммунальные услуги?

Ответ: Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования

капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. Товарищества собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов и региональный оператор должен использовать имеющиеся меры воздействия на должников. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме несет персональную ответственность за выполнение своих обязательств, поэтому обязательства неплательщиков перекладываться на добросовестных соседей не будут.

Подлежат ли включению многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах?

**Ответ:** Раздел IX Жилищного кодекса Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) устанавливает требования в отношении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с частью 1 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации вышние 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.

Поскольку в многоквартирных домах, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, в том числе Российской Федерации, отсутствует общее имущество собственников помещений, положения раздела IX Жилищного кодекса в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на них не распространяются, и соответственно такие дома не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Может ли региональный оператор создавать филиалы в других муниципальных образованиях в том регионе, на территории которого осуществляет свою деятельность?

**Ответ:** Согласно ст. 178 Жилищного Кодекса РФ региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

