

Капитальный ремонт ОИ в МКД

Лектор: Д.Ю.Нифонтов

2022 год

Программа вебинара

1. Понятие капитальный ремонт общего имущества собственников помещений МКД
2. Региональная программа КР
3. Обязанность оплаты взноса на капитальный ремонт
4. Способы формирования фонда КР МКД
5. Специальный счет для формирования фонда капремонта
6. Проведение КР за счет средств Регионального оператора
7. Энергоэффективность и энергосбережение
8. Ответы на вопросы.

Тема 1

Понятие

«Капитальный ремонт общего имущества в МКД»

Д.Ю.Нифонтов, 2022

Понятие «капитальный ремонт»

Градостроительный кодекс РФ. Статья 1

14.2) капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) — замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, **замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения** объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Понятие «капитальный ремонт»

Статья 166 Жилищного кодекса РФ

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, который сформирован 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;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Понятие «капитальный ремонт»

Статья 166 Жилищного кодекса РФ

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 услугами и (или) работами:

- по утеплению фасада,
- переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу,
- устройству выходов на кровлю,
- установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг,
- установке 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)
- и другими видами услуг и (или) работ.

Понятие «капитальный ремонт»

Статья 166 Жилищного кодекса РФ

5. Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме **могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих** строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к **реконструкции** объектов капитального строительства.

Градостроительный кодекс РФ. Статья 1

14) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) — изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также **замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций** объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

Понятие «капитальный ремонт»

Жилищный кодекс РФ

Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений

1. Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;

2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;

3) пользования общим имуществом собственников помещений;

4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;

5) учета жилищного фонда;

6) содержания и ремонта жилых помещений;

7) переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме;

8) управления многоквартирными домами;

9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;

Понятие «капитальный ремонт»

Жилищный кодекс РФ

Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений

10) предоставления коммунальных услуг;

11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе **уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме** (далее также - взнос на капитальный ремонт);

11.1) формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта);

12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

13) осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

14) ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Понятие «капитальный ремонт»

Приоритет жилищного законодательства

Часть 1 статьи 4 Закона от 29.12.2004 N189-ФЗ: *«Впредь до приведения в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу Российской Федерации...».*

Часть 8 статьи 5 ЖК РФ: *«8. В случае несоответствия норм жилищного законодательства, содержащихся в федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации, законах и иных нормативных правовых актах субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актах органов местного самоуправления, положениям настоящего Кодекса применяются положения настоящего Кодекса».*

Понятие «капитальный ремонт»

Статья 12 ЖК РФ

К полномочиям **органов государственной власти Российской Федерации** в области жилищных отношений относятся:

...

10.1) методическое обеспечение установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

Методические рекомендации установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме утв. Приказом Минстроя России от 04.08.2014 № 427/пр

...

16.5) методическое обеспечение деятельности специализированных НКО, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональный оператор), в том числе разработка методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления;

16.6) осуществление мониторинга выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта;

Понятие «капитальный ремонт»

Статья 13 ЖК РФ

К полномочиям **органов государственной власти субъекта Российской Федерации** в области жилищных отношений относятся:

...

8.2) установление минимального размера взноса на капитальный ремонт;

8.3) определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

...

8.6) определение порядка информирования органами местного самоуправления собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта;

8.7) установление порядка информирования собственников помещений в многоквартирных домах и организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, о содержании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта;

Понятие «капитальный ремонт»

Статья 13 ЖК РФ

К полномочиям **органов государственной власти субъекта Российской Федерации** в области жилищных отношений относятся:

8.8) утверждение порядка и перечня случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

Понятие «капитальный ремонт»

Статья 14 ЖК РФ. Полномочия органов местного самоуправления в области жилищных отношений

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области жилищных отношений относятся:

...

9.2) информирование собственников помещений в многоквартирных домах о способах формирования фонда капитального ремонта, о порядке выбора способа формирования фонда капитального ремонта;

9.3) утверждение порядка и перечня случаев оказания на возвратной и (или) безвозвратной основе за счет средств местного бюджета дополнительной помощи при возникновении неотложной необходимости в проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

Понятие «капитальный ремонт»

Статья 20 ЖК РФ. Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль

1. Предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда:

...

2) требований к формированию фондов капитального ремонта;

Тема 2

Региональная программа капитального ремонта

Д.Ю.Нифонтов, 2022

Региональная программа капремонта

Статья 168 Жилищного кодекса РФ

1. **Региональной программой** капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах **определяются предельные сроки** проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации **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 бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов (далее — государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта), контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.**

Региональная программа капремонта

В Региональную программу должны быть включены все дома на территории региона РФ!

Исключение (п. 1 ч. 2 ст. 168 ЖК РФ)

1. МКД признан аварийным, подлежащим сносу, реконструкции.
2. Физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) МКД превышает 70 %.
3. Совокупная стоимость услуг и (или) работ по КР в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную субъектом РФ.
4. В МКД менее 5 квартир.

Региональная программа капремонта

Утверждается Правительством субъекта РФ и включает:

- перечень всех многоквартирных домов региона (с учетом исключений — см. п. 1 ч. 2 ст. 168 ЖК РФ);
- перечень работ/услуг по капитальному ремонту общего имущества МКД, установленный ст. 166 ЖК РФ и дополненный региональным нормативным актом;
- плановый период проведения капитального ремонта в каждом из перечисленных МКД.

Региональная программа капремонта

Статья 168 ЖК РФ

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.

3.1. Региональной программой капитального ремонта в приоритетном порядке могут быть предусмотрены работы по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации. Требования к порядку определения плановых периодов проведения указанных работ устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Региональная программа капремонта

Статья 168 ЖК РФ

4.1. Решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

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

Приказ Минстроя России от 09.12.2020 № 758/пр

«Об утверждении методических рекомендаций по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Региональная программа капремонта

Часть 6 статьи 168 ЖК РФ

6. Порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта, требования к таким программам, порядок предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки таких программ, устанавливаются **законом субъекта Российской Федерации** в соответствии с настоящим Кодексом.

Региональная программа капремонта

Часть 7 статьи 189 ЖК РФ

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 оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления 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.

Тема 3

Обязанность оплаты взносов на капитальный ремонт

Д.Ю.Нифонтов, 2022

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Статья 154 ЖК РФ. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

...

2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

2) взнос на капитальный ремонт;

3) плату за коммунальные услуги.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Статья 156 ЖК РФ. Размер платы за жилое помещение

...

8.1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с [методическими рекомендациями](#), утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Статья 156 ЖК РФ. Размер платы за жилое помещение

...

8.1. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с [методическими рекомендациями](#), утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, с учетом особенностей жилого помещения в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение, и особенностей его образования, в котором находится жилое помещение, и его типа и этажности, стоимости элементов строительного комплекса многоквартирного дома, нормативных сроков проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 июня 2016 г. N 454/пр

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Статья 156 ЖК РФ. Размер платы за жилое помещение

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме могут принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого взноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с **частью 1.1 статьи 158 ЖК РФ** собственники помещений вправе принять на общем собрании решение о дополнительном взносе для оплаты дополнительных услуг и (или) работ по капитальному ремонту и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Статья 158 ЖК РФ. Расходы собственников помещений в МКД

1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, **взносов на капитальный ремонт...**

...

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом РФ или муниципальным образованием, являющимся предыдущим собственником помещения в МКД.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Взносы на капремонт в новостройках (разъяснение Комитета ГЖН)

Согласно п.5.1. ст.170 ЖК РФ, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в МКД, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного МКД в региональную программу капитального ремонта.

В Ленинградской области согласно п.4-1 ст.2 Областного закона Ленинградской области от 29.11.2013 №82-оз "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в МКД, включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации (проводится не реже одного раза в год - ч.5 ст.168 ЖК РФ) и введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта, возникает по истечении шести календарных месяцев после опубликования актуализированной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Взносы на капремонт в новостройках (разъяснение Комитета ГЖН)

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в такого многоквартирном доме, не позднее, чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, как только многоквартирный дом «новостройка», включается в региональную программу капитального ремонта Ленинградской области, собственникам такого дома необходимо в течение 3 месяцев принять и реализовать решение по определению способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества.

На основании изложенного, у собственников помещений в новостройках в Лен.области отсутствует отсрочка по уплате взноса на капитальный ремонт.

Дополнительно сообщаем, что с ежегодной актуализированной региональной программой капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Ленинградской области, можно ознакомиться на официальном сайте комитета по жилищно-коммунальному хозяйству Ленинградской области по адресу: <http://gkh.lenobl.ru/> в разделе «Деятельность»/ «Основные направления»/ «Региональная программа капитального ремонта».

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Определение Верховного суда от 04.06.2014 г., за № А-57-АПГ14-2
плата за капитальный ремонт для собственников жилья НЕ является
ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ, Это фонд, а фонд собирается из добровольных
пожертвований. Далее, Конституция РФ не предусматривает платы за
НЕСУЩЕСТВУЮЩИЕ услуги.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Не первый год в Интернете муссируется мнение, что якобы Верховный суд РФ своим решением признал взимание взносов на капитальный ремонт (далее — КР) незаконным. Речь идет об [определении Верховного суда РФ от 04.06.2014 № 57-АПГ14-2](#) (далее — Определение).

Указанное Определение вынесено по итогам рассмотрения апелляционной жалобы на Решение Белгородского областного суда от 10.02.2014 по делу № 3-3/2014, которым было отказано в удовлетворении требований о признании противоречащим федеральному законодательству и недействующим Закона Белгородской области от 31 января 2013 года «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области».

В числе прочего Определение содержит фразу: *«оспариваемый закон не нарушает прав и законных интересов заявителя, поскольку **не устанавливается обязанность собственников помещений многоквартирных домов по уплате взносов на капитальный ремонт**»*. Именно эту фразу используют сторонники лжетеории об отсутствии обязанности оплаты взносов на капремонт, часто перефразируя ее примерно в таком виде: *«По Определению ВС РФ от 04.06.2014 № 57-АПГ14-2 плата за капитальный ремонт НЕ является ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ»*.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Дополнительно нередко приводятся еще два аргумента:

1) Региональный оператор КР является фондом, а согласно ст. 7 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе **добровольных имущественных взносов**. Следовательно, оплата взносов Региональному оператору КР (который является фондом) носит исключительно добровольный характер, никаких обязанностей по уплате взносов на КР на собственников помещений МКД принудительно возложено быть не может;

2) Конституция РФ не предусматривает плату за несуществующие услуги. Следовательно, недопустимо взимать оплату неких еще не предоставленных услуг, а значит — работы по капитальному ремонту могут оплачиваться исключительно после их проведения, а не до того, как не только сами работы еще не произведены, но и вообще не определен их исполнитель, не составлены окончательные сметы и т.д. и т.п.

Исходя из трех представленных аргументов (1. отсутствие обязанности по уплате взносов на КР, установленное ВС РФ; 2. добровольность, а не обязательность взносов в фонды; 3. недопустимость оплаты не предоставленных услуг) лжетеоретики делают вывод о незаконности взимания взносов на КР.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Что установил ВС РФ на самом деле?

В Определении действительно сказано, что Законом Белгородской области обязанность по уплате взносов на КР не устанавливается. но только лишь потому, что такая обязанность установлена федеральным законодательством РФ. ВС РФ указывает, что на основании ч.ч. 1, 3 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание ОИ соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и **взносов на КР**. Обязанность по оплате расходов на КР распространяется на всех собственников с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Верховный суд также указывает, что согласно статье 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта РФ принимают НПА, которыми создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы, устанавливается порядок его деятельности. Применительно к рассматриваемому случаю ВС РФ уточняет, что, отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что оспариваемый закон принят субъектом РФ в пределах предоставленных ему полномочий в развитие положений статьи 167 ЖК РФ и направлен на регулирование создания и деятельности регионального оператора.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Что установил ВС РФ на самом деле?

Далее в Определении суда следует как раз та самая фраза: *«Таким образом, суд обоснованно пришел к выводу о том, что **оспариваемый закон не нарушает прав и законных интересов заявителя, поскольку не устанавливается обязанность собственников помещений многоквартирных домов по уплате взносов на капитальный ремонт**».*

Кроме того, необходимо напомнить, что цитируемым

Определением **Верховный суд в заявленных требованиях отказал.**

Требования состояли в отмене Решения Белгородского областного суда, но ВС РФ признал данное Решение законным и обоснованным. Белгородский областной суд, в свою очередь, решил (именно тем обжалованным, но оставленным в силе [Решением от 10.02.2014 по делу № 3-3/2014](#)): *«в удовлетворении заявления ... о признании противоречащим федеральному законодательству Закона Белгородской области “О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области”, принятого Белгородской областной Думой 24.01.2013, отказать».* То есть Белгородский областной суд признал соответствие Закона Белгородской области Федеральному законодательству РФ и не установил нарушений, а Верховный суд подтвердил правильность принятого Решения.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Что установил ВС РФ на самом деле?

Именно Белгородский областной суд применил в своем Решении ту самую цитируемую лжетеоретиками фразу (а Верховный суд лишь потом позднее повторил ее в Определении): **«Таким образом, оспариваемым законом не устанавливается обязанность собственников помещений многоквартирных домов по уплате взносов на капитальный ремонт».**

Сторонники рассматриваемой лжетеории целенаправленно ссылаются не на Решение Белгородского областного суда, а на Определение Верховного суда РФ, чтобы придать больше значимости своим аргументам, но на самом деле ВС РФ лишь процитировал проверяемое Решение суда.

Важно отметить, что в **Решении** Белгородского областного суда за процитированной фразой шло продолжение, все расставляющее по своим местам — дословно суд в своем Решении указал: **«Таким образом, оспариваемым законом не устанавливается обязанность собственников помещений многоквартирных домов по уплате взносов на капитальный ремонт. Данные обязанности непосредственно предусматриваются Федеральным законом».**

Обязанность оплаты взносов на капремонт

О добровольности взносов в Фонд

Часть 1 статьи 7 Закона 7-ФЗ действительно устанавливает: *«1. Для целей настоящего Федерального закона фондом признается не имеющая членства некоммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами **на основе добровольных имущественных взносов** и преследующая социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели...»*.

Однако, при этом ч. 4 ст. 7 Закона 7-ФЗ устанавливает: *«4. **Особенности создания и деятельности фондов отдельных видов и управления ими могут устанавливаться федеральными законами о таких фондах»***.

Именно в соответствии с процитированной нормой ЖК РФ (который является Федеральным законом) предусмотрен отдельный вид фондов — региональные операторы капитального ремонта. Глава 17 (статьи 178-188) ЖК РФ регулирует порядок формирования фондов капитального ремонта Региональным оператором и порядок деятельности Регионального оператора по финансированию капремонта. Указанные нормы ЖК РФ, в числе прочего, устанавливают особый порядок использования Региональным оператором денежных средств и ряд ограничений, не предусмотренных нормами Закона 7-ФЗ о таких некоммерческих организациях, как фонды.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

О добровольности взносов в Фонд

Часть 1 статьи 169 ЖК РФ прямо обязывает собственников уплачивать ежемесячные взносы на КР общего имущества. То есть обязанность оплачивать взносы установлена императивно, ни о каком добровольном выборе, платить или не платить взносы, в данном случае речи не идет. Статья 170 ЖК РФ устанавливает право собственников выбирать порядок формирования фонда КР, и накопление средств на счетах регионального оператора — это лишь один из способов. Если оценивать, является ли выбор указанного способа (и следующая за ним обязанность оплачивать взносы на КР именно Региональному оператору) добровольным, тогда необходимо помнить, что общее собрание собственников помещений имеет право выбора способа формирования фонда капремонта, и выбор конкретного способа делается добровольно. Отсутствие Решения о выборе способа формирования фонда капремонта приравнивается к выбору способа формирования фонда капремонта на расчетном счете Региооператора (важно отметить, что такой отказ является добровольным).

Дополнительно надо напомнить о существовании ряда НКО, созданных в организационно-правовой форме фонда, взносы в которые вовсе не являются добровольными. К таким организациям можно отнести Пенсионный фонд, Фонд обязательного медицинского страхования и т.д.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Определение Верховного суда от 04.06.2014 г., за № А-57-АПГ14-2
плата за капитальный ремонт для собственников жилья НЕ является
ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ, Это фонд, а фонд собирается из добровольных
пожертвований. Далее, Конституция РФ не предусматривает платы за
НЕСУЩЕСТВУЮЩИЕ услуги.

Обязанность оплаты взносов на капремонт

Определение Верховного суда от 04.06.2014 г. за № А-57-АПГ14-2
плата за капитальный ремонт для собственников жилья НЕ является
ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ. Это фонд, фонд собирается из добровольных
пожертвований. Далее, Конституция не предусматривает платы за
НЕСУЩЕСТВУЮЩИЕ услуги.

Тема 4

Способы формирования фонда капремонта

Д.Ю.Нифонтов, 2022

Способы формирования фонда капремонта

Статья 170 ЖК РФ. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

1. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со [статьей 191](#) настоящего Кодекса, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта.

Способы формирования фонда капремонта

1.1. Доходы в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходы в виде процентов, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, зачисляются только на специальный счет, счет, счета регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов 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.

Способы формирования фонда капремонта

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).

...

Способы формирования фонда капремонта

5. Решение об определении способа формирования фонда капремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в МКД в течение срока, установленного органом госвласти субъекта РФ, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта РФ порядке и в которую включен МКД, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капремонта. Владелец спецсчета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии спецсчета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца спецсчета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением ОСС в МКД. Решение о формировании фонда капремонта на спецсчете, за исключением случая, если владельцем спецсчета является регоператор, считается реализованным при условии открытия спецсчета и представления владельцем спецсчета в орган госжилнадзора документов, предусмотренных [частью 1 статьи 172](#) настоящего Кодекса. В целях реализации решения о формировании фонда капремонта на спецсчете, открытом на имя регоператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего ОСС, обязано направить в адрес регоператора копию протокола ОСС, которым оформлено это решение.

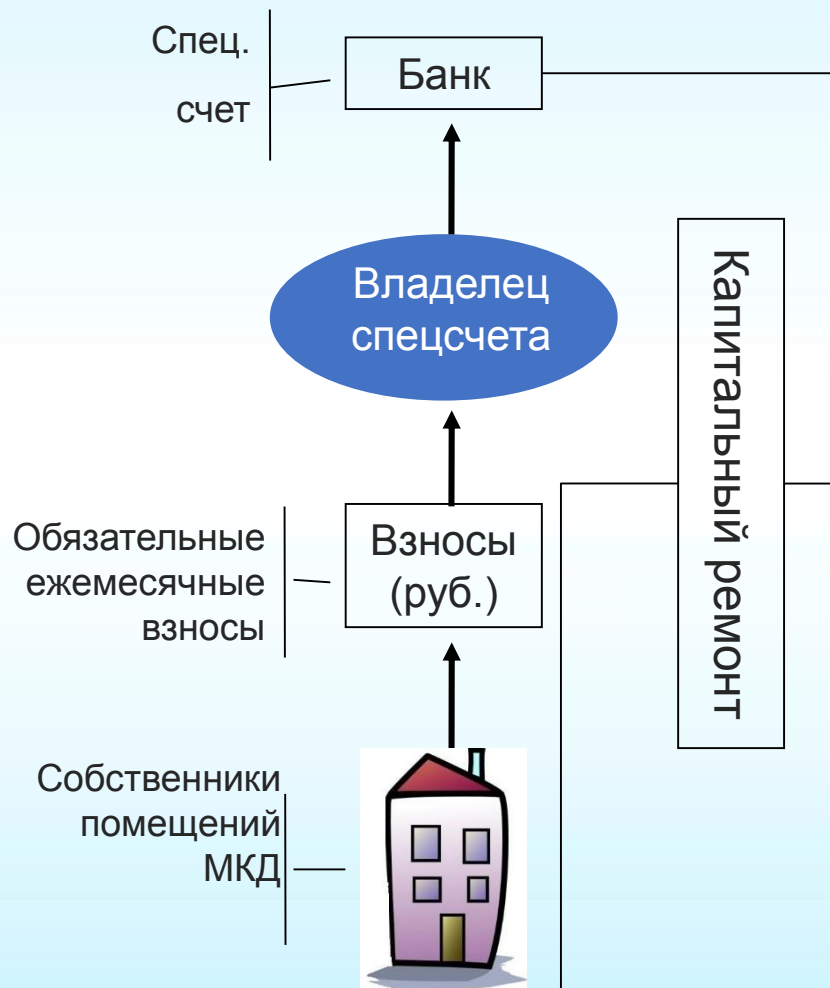
...

Способы формирования фонда капремонта

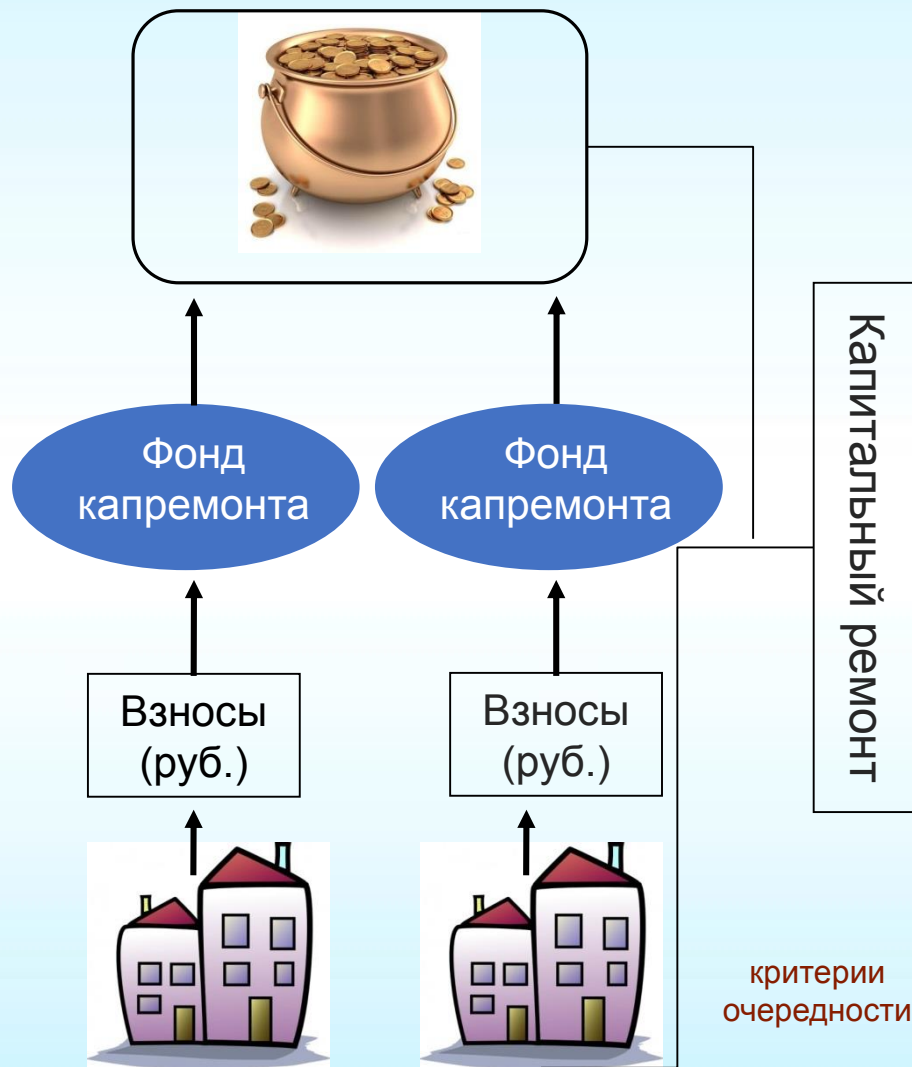
6. Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного [частями 5 и 5.1](#) настоящей статьи, орган местного самоуправления обязан информировать собственников помещений в многоквартирном доме о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и созвать 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 [частями 5 и 5.1](#) настоящей статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный [частями 5 и 5.1](#) настоящей статьи срок, и в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 189](#) настоящего Кодекса, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жилищного надзора информации, предусмотренной [частью 4 статьи 172](#) настоящего Кодекса, принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.

При формировании
фонда капремонта
на специальном счете



При формировании
фонда капремонта
на счете регионального оператора



Способы формирования фонда капремонта

Ст. 173: собственники помещений могут принять на общем собрании решение об изменении способа накопления фонда капремонта дома в любое время (Исключение: изменить способ накопления фонда капремонта нельзя в случае, если есть непогашенный кредит/заем или задолженность по оплате уже выполненных работ и услуг по капитальному ремонту дома)

Решение ОСС направляется в течение 5 дней, но решение вступает в силу не позднее 1 года (меньший срок может быть установлен законом субъекта РФ)



Направляется в течение 5 дней, но решение вступает в силу через 1 месяц

Способы формирования фонда капремонта

Статья 44 ЖК РФ

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете.

Статья 46 ЖК РФ

1. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных **пунктом 1.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме ...**

Способы формирования фонда капремонта

Собственники средств фонда капитального ремонта

Статья 158 ЖК РФ. Расходы собственников помещений в МКД

3. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом РФ или муниципальным образованием, являющимися предыдущим собственником помещения в МКД.

Способы формирования фонда капремонта

Статья 36.1 ЖК РФ. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете.
2. Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником такого помещения.
3. Право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение.

Способы формирования фонда капремонта

Статья 36.1 ЖК РФ. Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете

4. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.
5. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете.
6. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.
7. Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

Способы формирования фонда капремонта

Статья 174 ЖК РФ. Использование средств фонда капитального ремонта

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. В случае сноса многоквартирного дома средства фонда капитального ремонта за вычетом израсходованных средств на цели сноса и оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме до принятия в установленном Правительством Российской Федерации порядке решения о признании такого дома аварийным 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. В случае принятия нормативного правового акта субъекта Российской Федерации, в соответствии с которым из региональной программы капитального ремонта исключаются многоквартирные дома, в которых имеется менее чем пять квартир, и в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и, соответственно, изъятия каждого

Способы формирования фонда капремонта

Статья 174 ЖК РФ. Использование средств фонда капитального ремонта

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, за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме. В случае принятия решений о закрытии населенного пункта и об исключении многоквартирных домов, расположенных на его территории, из региональной программы капитального ремонта 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, за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме.

Способы формирования фонда капремонта

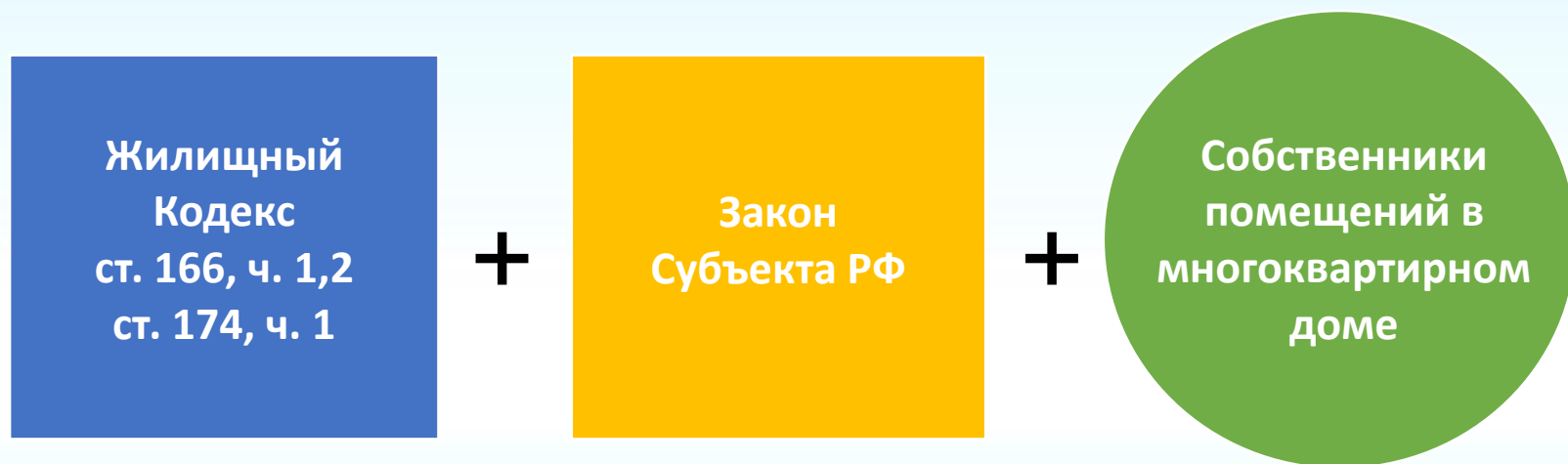
Статья 184 ЖК РФ. Возврат средств фонда капитального ремонта

Возврат средств фонда капитального ремонта собственникам помещений осуществляется региональным оператором в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в случаях, предусмотренных [частью 2 статьи 174](#) настоящего Кодекса.

Часть 7 статьи 175 ЖК РФ

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

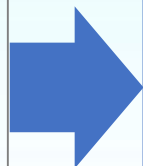
Определение перечня работ/услуг, которые могут финансироваться за счет фонда капитального ремонта дома



Есть ограничения!

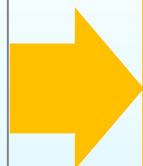
Ограничения использования средств фонда капитального ремонта

Использование средств фонда капремонта дома, накопленных исходя из **МИНИМАЛЬНОГО** размера взноса



Оплата только тех видов работ/услуг, которые прямо указаны в Региональной программе (на основании работ ЖК РФ, закона субъекта РФ).

Использование **ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ** средств, формирующих фонд капитального ремонта дома



- Любые другие услуги/работы по КР, не предусмотренные РП для МКД.
- Досрочное выполнение КР по сравнению со сроками РП.

Тема 5

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Д.Ю.Нифонтов, 2022

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Требования к кредитной организации, в которой можно открыть специальный счет для накопления фонда капремонта

1. Величина собственного капитала банка должна быть не менее 20 миллиардов рублей.
2. Банк должен открывать и вести счета на территории субъекта РФ (при открытии специального счета на имя регионального оператора).

Список кредитных организаций, удовлетворяющих требованиям части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ — <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>.

Перечень банков, разработавших продукты и ведущих обслуживание по специальному счету для формирования фонда капитального ремонта и специальному счету регионального оператора опубликованы на сайте www.fondgkh.ru в разделе «О реформе ЖКХ».

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Для фондов капитального ремонта, формируемых на специальных счетах, Законом региона установлен минимальный размер – _____ % от оценочной стоимости капитального ремонта по всем видам работ и услуг.

В этом случае при достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений многоквартирного дома могут принять решение о приостановлении платежей на капремонт. НО! Фонд всегда должен быть на уровне, даже если работы выполнены (ч. 8 ст. 170 ЖК РФ).

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Особенности режима специального счета

Целевое назначение

Денежные средства, внесенные на специальный счет используются только на цели капитального ремонта многоквартирного дома

Бенефициар

Права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений данного дома

Владелец спец. счета

ТСЖ/ЖСК, УК или региональный оператор

Контроль

Контроль за целевым использованием средств, находящихся на спец. счете, регламентируется Жилищным Кодексом и возложен на банк, в котором открыт этот счет

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Договор специального счета

Срок договора	Бессрочный.
Расторжение договора	<u>Договор специального счета с банком может быть расторгнут при наличии решения общего собрания собственников о следующем:</u> <ul style="list-style-type: none">▪ изменение способа формирования фонда капремонта,▪ замена владельца специального счета,▪ замена кредитной организации (при отсутствии непогашенной задолженности по кредиту/займу на цели капремонта).
Движение средств после расторжения договора	<u>При закрытии специального счета остаток денежных средств перечисляется:</u> <ul style="list-style-type: none">▪ на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капремонта;▪ на другой специальный счет в случае изменения владельца счета или банка.

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Защита денежных средств, находящихся на специальном счете

- На денежные средства, находящиеся на специальном счете не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета.
- **Исключение:** обязательства, вытекающие из договоров, заключенных владельцем счета на цели проведения работ или на кредитование капитального ремонта.
- В случае признания владельца специального счета банкротом, денежные средства, находящиеся на этом счете, не включаются в конкурсную массу.

Формирование фонда капремонта на спецсчете

При решении формировать фонд капремонта на спец.счете ОСС обязано определить (ч. 4 ст. 170 ЖК РФ)

Размер ежемесячного взноса на капремонт	Не меньше, чем минимальный размер, установленный региональным законом
Владелец специального счета	ТСЖ/ЖСК, УК или региональный оператор
Банк, где будет открыт специальный счет	Есть ограничения: <ul style="list-style-type: none">▪ст. 170, ч. 4, п. 5;▪ст. 176, ч. 2

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Особое условие – ч. 3.1 ст. 175 ЖК РФ

3.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним.

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Утрата спец. счета

Статья 173 ЖК РФ, часть 3

3. Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, **сведения о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, **сведения о размере средств, поступивших** в качестве взносов на капитальный ремонт, **сведения о размере израсходованных средств** на капитальный ремонт со специального счета, **сведения о размере остатка средств** на специальном счете, **сведения о заключении договора займа** и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.**

Положения пп. 8-10 статьи 173 ЖК РФ

- Если собирается менее 50 % платежей, тогда орган госжилнадзора может вынести предупреждение владельцу специального счета.
- У владельца специального счета есть 5 месяцев, чтобы собрать недоимки (в этих целях владелец СС обязан инициировать ОСС).
- Если нужная сумма *не* собрана, средства изымаются в «общий котел» (Фонд капитального ремонта) на основании решения ОМС.

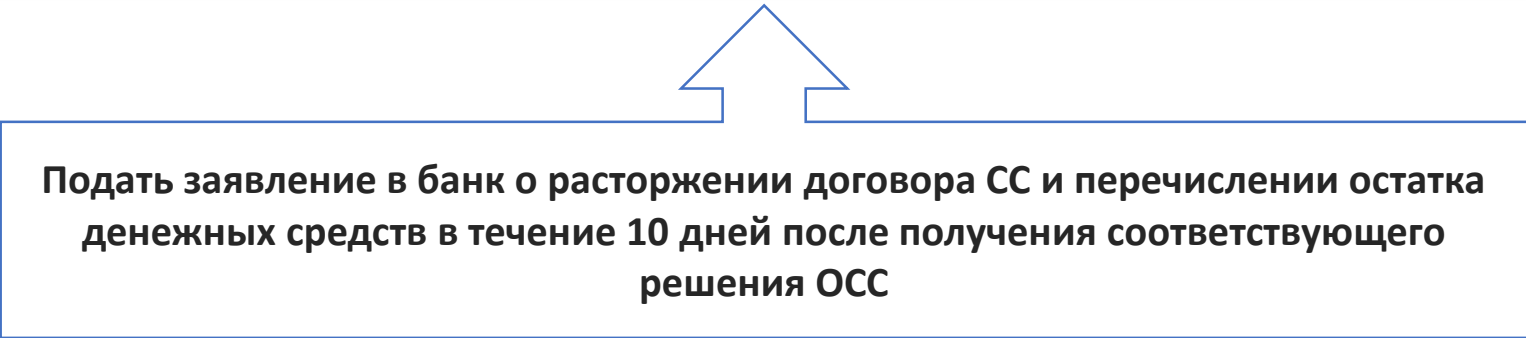
Формирование фонда капремонта на спецсчете

Заккрытие специального счета

Часть 3 ст. 176 Жилищного кодекса РФ

Основание – решение ОСС:

- 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.



Подать заявление в банк о расторжении договора СС и перечислении остатка денежных средств в течение 10 дней после получения соответствующего решения ОСС

При принятии на ОСС решения о ЗАМЕНЕ владельца СС договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу СС

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Операции по спец. счету

Часть 1 ст. 177 Жилищного кодекса РФ

- 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.

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Операции по спец. счету

Часть 1 ст. 177 Жилищного кодекса РФ

4.1) списание денежных средств во исполнение вступившего в законную силу решения суда;

4.2) списание ошибочно зачисленных на специальный счет денежных средств, связанное с ошибкой плательщика либо кредитной организации, при представлении владельцем специального счета заявления на возврат денежных средств, а также документа, подтверждающего оплату;

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

5.1) зачисление средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 настоящего Кодекса;

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;

7.1) размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет;

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

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Размещение средств в депозит

Пп. 1.1.-1 ч. 1 ст. 44 ЖК РФ
Ст. 175.1 ЖК РФ

- Размещение средств на специальный депозит возможно только на основании решения ОСС, на котором утверждены:
 - размещение временно свободных средств на специальный депозит (СД);
 - определение банка, в котором будут размещены средства на специальный депозит;
 - определение лица на заключение договора на СД;
 - определение лица на совершение операций с денежными средствами на специальном депозите.
- На денежные средства СД не может быть обращено взыскание, за искл. обязательств по оплате договоров на КР, оплату кредитов и займов.
- % от СД тратятся только на КР.

Решения принимаются по всем вопросам не менее, чем **2/3 от всех голосов**
собственников

Формирование фонда капремонта на спецсчете

Специальный депозит

Ст. 175.1. Жилищного кодекса РФ

2. Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, могут использоваться **только в целях, указанных в части 1 статьи 174** настоящего Кодекса.

3. Внесение денежных средств на специальный депозит осуществляется исключительно со специального счета. Возврат денежных средств, размещенных на специальном депозите, и уплата процентов по нему допускаются только на специальный счет владельца такого счета.

4. **На денежные средства, размещенные на специальном депозите, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца специального счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пунктах 1.1-1 и 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 решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.**

Тема 6

Деятельность Регионального оператора

Д.Ю.Нифонтов, 2022

Деятельность Регионального оператора

Статья 178. Правовое положение регионального оператора

1. Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда.
2. Региональный оператор создается субъектом Российской Федерации, и им может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта Российской Федерации.
 - 2.1. Региональный оператор не может быть признан несостоятельным (банкротом). Субъект Российской Федерации, как учредитель регионального оператора, не вправе принять решение о его ликвидации.
3. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных настоящим Кодексом, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.
4. 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, за исключением случаев, предусмотренных [частью 4.2](#) настоящей статьи.

Деятельность Регионального оператора

Статья 178. Правовое положение регионального оператора

4.2. Региональные операторы в целях представления и защиты своих общих интересов, координации своей деятельности, объединения усилий для повышения эффективности своей деятельности и иных связанных с деятельностью в качестве региональных операторов целях, не противоречащих федеральным законам и имеющих некоммерческий характер, вправе создавать ассоциации и союзы региональных операторов, являться членами таких ассоциаций, союзов. Региональный оператор вправе быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено необходимостью осуществления региональным оператором отдельных видов деятельности в целях выполнения им возложенных на него функций.

5. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

Деятельность Регионального оператора

Статья 178. Правовое положение регионального оператора

6. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

7. Методическое обеспечение деятельности региональных операторов (в том числе разработка методических рекомендаций по созданию регионального оператора и обеспечению его деятельности, контролю за работой регионального оператора в части организации проведения им капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также в части финансового контроля деятельности с учетом обеспечения публичности результатов такого контроля, назначению на конкурсной основе руководителя регионального оператора, разработка рекомендуемых форм отчетности и порядка ее представления) осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Деятельность Регионального оператора

Статья 179. Имущество регионального оператора

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

1) взносов учредителя;

2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) других не запрещенных законом источников.

2. Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с настоящим Кодексом законом субъекта Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Деятельность Регионального оператора

Статья 179. Имущество регионального оператора

3. Денежные средства, полученные региональным оператором и образующие фонд капитального ремонта в соответствии с [частью 1 статьи 170](#) настоящего Кодекса, учитываются на счете, счетах регионального оператора, открытых для размещения средств фондов капитального ремонта, и могут использоваться только в целях, указанных в [статье 174](#) настоящего Кодекса. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Региональный оператор открывает счет, счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным [частью 3 статьи 180](#) настоящего Кодекса, или в территориальных органах Федерального казначейства либо финансовых органах субъектов Российской Федерации в соответствии с [частью 4 статьи 180](#) настоящего Кодекса. Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете, счетах регионального оператора, в [порядке](#) и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Деятельность Регионального оператора

Статья 179. Имущество регионального оператора

3. Денежные средства, полученные региональным оператором и образующие фонд капитального ремонта в соответствии с [статьей 179](#) Кодекса, учитываются на счетах регионального оператора для размещения средств фонда капитального ремонта только в целях, указанных в [статье 179](#) Кодекса, а средства, указанные в [статье 179](#) Кодекса, размещаются на иные хозяйственных расходов регионального оператора отключенных от энергоснабжения организациях, которые соответствуют [статье 180](#) настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных [частью 4 статьи 179](#) Кодекса, в соответствии с [частью 4 статьи 179](#) Кодекса, оператор вправе размещать средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в [порядке](#) и на условиях, установленных в законе Российской Федерации.

**Постановление Правительства РФ от 23.05.2016
N 453 (ред. от 23.10.2019) "Об утверждении
Правил размещения временно свободных
средств фонда капитального ремонта,
формируемого на счете специализированной
некоммерческой организации,
осуществляющей деятельность, направленную
на обеспечение проведения капитального
ремонта общего имущества в
многоквартирных домах"**

Деятельность Регионального оператора

Статья 179. Имущество регионального оператора

3.1. Денежные средства, полученные региональным оператором и не относящиеся в соответствии с [частью 1 статьи 170](#) настоящего Кодекса к фонду капитального ремонта, подлежат зачислению на отдельный счет, и их размещение на счете, счетах регионального оператора, открытых для размещения средств фонда капитального ремонта в соответствии с [частью 3](#) настоящей статьи, не допускается.

4. 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. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

Деятельность Регионального оператора

Статья 179. Имущество регионального оператора

5. На денежные средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не может быть обращено взыскание по обязательствам регионального оператора, 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 данном многоквартирном доме, заключенных с подрядными организациями.

Деятельность Регионального оператора

Статья 180. Функции регионального оператора

1. Функциями регионального оператора являются:

1) аккумулярование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

3) **осуществление функций технического заказчика** работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

Деятельность Регионального оператора

Статья 180. Функции регионального оператора

- 4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;
- 5) взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 6) иные предусмотренные настоящим Кодексом, законом субъекта Российской Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

Деятельность Регионального оператора

Статья 180. Функции регионального оператора

1.1. Закупки региональным оператором товаров, работ, услуг в целях выполнения функций регионального оператора, установленных [частью 1](#) настоящей статьи, осуществляются в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации. Указанный порядок должен предусматривать конкурентные способы определения региональным оператором поставщиков (подрядчиков, исполнителей) с учетом повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности, открытости и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере таких закупок, аудит и контроль закупок, порядок формирования и ведения реестра недобросовестных подрядчиков федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации. Информация о закупках региональным оператором товаров, работ, услуг размещается в единой информационной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Деятельность Регионального оператора

Статья 180. Функции регионального оператора

1.1. Закупки региональным оператором товаров, работ, услуг в целях выполнения функций регионального оператора, установленных [частью 1](#) настоящей статьи, осуществляются в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации. Указанный порядок должен предусматривать конкурентные способы определения региональным оператором поставщиков (подрядчиков, исполнителей) с учетом повышения эффективности, результативности осуществления закупок товаров, работ, услуг, обеспечения гласности, открытости и прозрачности осуществления таких закупок, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в сфере осуществления таких закупок, аудита и контроля закупок, предотвращения и пресечения деятельности недобросовестных подрядчиков, исполнителей, а также иных лиц, уполномоченным Правительством Российской Федерации. Информация о закупках региональным оператором товаров, работ, услуг размещается в единой информационной системе.

**Постановление
Правительства РФ от
01.07.2016 N 615
(ред. от 03.11.2021)**

Деятельность Регионального оператора

Статья 180. Функции регионального оператора

2. Порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе порядок осуществляемого им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

3. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, и отобраны им по результатам конкурса. [Порядок](#) проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации. Положения настоящей части также распространяются на открытие региональным оператором специальных счетов в случаях, если вопрос о выборе российской кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, в соответствии с [пунктом 5 части 4 статьи 170](#) настоящего Кодекса считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Деятельность Регионального оператора

Статья 180. Функции регионального оператора

2. Порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе порядок осуществляемого им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

3. Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным Правительством Российской Федерации, и отобраны им по результатам конкурса. [Порядок](#) проведения и условия такого конкурса определяются Правительством Российской Федерации. Условия проведения конкурса распространяются на открытие счетов в случаях, если вопрос открытия счетов, в отношении которых будет открыт специальный счет, регулируется [статьей 170](#) настоящего Кодекса.

**Постановление Правительства РФ от
23.05.2016 N 454 (ред. от 24.03.2022)**

**"Об утверждении Положения о
проведении конкурса по отбору
российских кредитных организаций
для открытия счетов региональным
оператором"**

Деятельность Регионального оператора

Статья 180. Функции регионального оператора

4. Региональный оператор вправе открывать счета, за исключением специальных счетов, в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации, если это предусмотрено законами субъектов Российской Федерации.

Деятельность Регионального оператора

Статья 181. Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора

1. Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решения о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном [частью 7 статьи 170](#) настоящего Кодекса, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные [частью 2](#) настоящей статьи, начиная с даты, определяемой в соответствии с [частью 3 статьи 169](#) и [частью 5.1 статьи 170](#) настоящего Кодекса, а региональный оператор должен исполнять обязанности по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные [статьей 182](#) настоящего Кодекса, перечислить в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, денежные средства фонда капитального ремонта на специальный счет или выплатить собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта, исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом.

Деятельность Регионального оператора

Статья 181. Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора

2. Собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора:

- 1) ежемесячно вносят в установленные в соответствии со [статьей 171](#) настоящего Кодекса сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;
- 2) принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены настоящим Кодексом, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;
- 3) участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;
- 4) запрашивают и получают предусмотренные настоящим Кодексом сведения (информацию) от заинтересованных лиц;
- 5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами РФ, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Деятельность Регионального оператора

Статья 181. Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора

3. [Методическое обеспечение](#) деятельности регионального оператора в части организации его взаимоотношений с собственниками помещений в многоквартирном доме осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

4. Региональный оператор применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней, установленных [частью 14.1 статьи 155](#) настоящего Кодекса, в отношении собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты ими взносов на капитальный ремонт.

Деятельность Регионального оператора

Статья 181. Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора

3. [Методическое обеспечение](#) деятельности регионального оператора в части организации его взаимоотношений с собственниками помещений в многоквартирном доме осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере

4. Региональный оператор, осуществляющий деятельность в соответствии с настоящей статьей, включает в состав своих функций, в том числе, в соответствии с требованиями настоящей статьи, формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора, включая начисление взносов на капитальный ремонт и управление ими взносов на капитал

**Приказ Минстроя России от
04.10.2018 N 645/пр**

ательством

[статьи 155](#)

В

монта на счете

неполной уплаты

Деятельность Регионального оператора

Статья 181. Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора

5. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были оказаны отдельные услуги и (или) были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих услуг и (или) работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное оказание этих услуг и (или) повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих услуг и (или) работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих услуг и (или) работ, определенный в соответствии с [частью 4 статьи 190](#) настоящего Кодекса, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Деятельность Регионального оператора

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

1. Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, **в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта**, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

Деятельность Регионального оператора

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

2. Региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан:

- 1) в сроки, предусмотренные [частью 3 статьи 189](#) настоящего Кодекса, подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме 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;
- 2) обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

Деятельность Регионального оператора

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

3) привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами;

4) контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации;

4.1) обеспечить установление в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту, в том числе недопуска собственником, лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, либо лицом, выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, подрядной организации к проведению таких работ;

Деятельность Регионального оператора

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

5) осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе обеспечить создание соответствующих комиссий с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, и (или) органов местного самоуправления, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме;

6) в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, перечислять денежные средства фонда капитального ремонта на специальный счет или выплачивать собственникам помещений в многоквартирном доме денежные средства, соответствующие долям указанных собственников в фонде капитального ремонта;

7) аккумулировать взносы на капитальный ремонт, уплачиваемые собственниками помещений в многоквартирном доме;

Деятельность Регионального оператора

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

- 8) вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, а также с соблюдением иных требований, установленных настоящим Кодексом, иными НПА Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъекта РФ;
- 9) представлять своими силами или силами третьих лиц собственнику платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД по адресу нахождения помещения в многоквартирном доме, за капитальный ремонт общего имущества в котором вносится взнос;
- 10) разместить на своем официальном сайте информацию о правах и об обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме и регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований настоящего Кодекса, нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, [перечень](#) которых определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

Деятельность Регионального оператора

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

8) вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме, с учетом иными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации и нормативными актами субъектов Российской Федерации;

9) представлять своими силами и средствами платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД по адресу нахождения многоквартирного дома, за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

10) разместить на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию об обязанностях собственников помещений в многоквартирном доме, регионального оператора, возникающих в связи с исполнением требований настоящего Кодекса, нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, об организации проведения капитального ремонта, а также иные сведения, [перечень](#) которых определяется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

**Приказ Минстроя России от
11.11.2015 N 803/пр**

Деятельность Регионального оператора

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

11) нести ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;

12) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

3. К выполнению инженерных изысканий, подготовке проектной документации, осуществлению капитального ремонта объектов капитального строительства региональный оператор обязан привлечь индивидуального предпринимателя или юридическое лицо, являющихся членами соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

Деятельность Регионального оператора

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

4. Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) и (или) муниципальными бюджетными и казенными учреждениями (в субъектах Российской Федерации - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе - государственными бюджетными и казенными учреждениями, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются муниципальными бюджетными и казенными учреждениями) на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

Деятельность Регионального оператора

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

5. Привлечение региональным оператором, в частности в случае, предусмотренном [частью 3](#) настоящей статьи, органами государственной власти субъекта РФ, органами местного самоуправления, государственными, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации.
6. Региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.
7. Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом МКД.

Деятельность Регионального оператора

Статья 182. Обязанности регионального оператора по организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

5. Привлечение региональным оператором, в частности в случае, предусмотренном [частью 3](#) настоящей статьи, органами государственной власти субъекта РФ, органами местного самоуправления, государственными, муниципальными бюджетными, казенными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации.

6. Региональный оператор пер...
многоквартирном доме, форм...
регионального оператора, нес...
неисполнения или ненадлежа...
капитального ремонта подряд...
региональным оператором.

7. Возмещение региональном...
капитальный ремонт общего и...
размер фонда капитального р...
взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом МКД.

**Постановление
Правительства РФ от
01.07.2016 N 615
(ред. от 03.11.2021)**

та на счете

ведению

и

на

щей

ующих

Деятельность Регионального оператора

Статья 186. Контроль за деятельностью регионального оператора

1. Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

2. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации:

1) осуществляет [контроль](#) за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

2) направляет региональному оператору представления и (или) предписания об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации.

Деятельность Регионального оператора

Статья 186. Контроль за деятельностью регионального оператора

ПП РФ от 28.11.2013 N 1092 (ред. от 17.08.2020) "О порядке осуществления Федеральным казначейством полномочий по контролю за использованием специализированными некоммерческими организациями, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капремонта общего имущества в МКД, средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете (счетах) указанных специализированных НКО"

регионального оператора
уполномоченным органом
Федерации в порядке,
ном государственной власти

осуществляющий функции по
сфере, в порядке,
Федерации:

региональным оператором
ой поддержки, муниципальной
дств, полученных от
к домах, формирующих фонды
ального оператора;

ставления и (или) предписания
аний законодательства

Деятельность Регионального оператора

Статья 186. Контроль за деятельностью регионального оператора

3. Органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Деятельность Регионального оператора

Статья 188. Ответственность регионального оператора

1. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским [законодательством](#).

(в ред. Федерального [закона](#) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в [части 1](#) настоящей статьи.

Деятельность Регионального оператора

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.

Деятельность Регионального оператора

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

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, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Деятельность Регионального оператора

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

4. Собственники помещений в МКД 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 РФ), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с [частью 5](#) настоящей статьи.

5. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном [частью 4 статьи 190](#) настоящего Кодекса;
- 3) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Деятельность Регионального оператора

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

б. В случае, если в срок, указанный в [части 4](#) настоящей статьи, собственники помещений в МКД, формирующие фонд капремонта на счете регоператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом МКД, орган местного самоуправления в течение месяца со дня истечения указанного срока принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта, уведомив собственников помещений в этом МКД о принятом решении, в том числе с использованием системы. В случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера решение по вопросам, предусмотренным [пунктами 1](#) и [2 части 5](#) настоящей статьи, принимается в порядке, установленном НПА субъекта РФ. В указанном случае капитальный ремонт МКД осуществляется без его включения в краткосрочный план реализации регпрограммы капремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, за счет средств регоператора, определенных [статьей 185](#) настоящего Кодекса и законом субъекта РФ в качестве денежных средств для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регоператора, и учитывается при ежегодной актуализации региональной программы капитального ремонта.

Деятельность Регионального оператора

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

8. В течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

Деятельность Регионального оператора

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

1. Рег.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 рег.оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капремонта общего имущества в МКД является акт приемки оказанных услуг и (или) 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 МКД (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения собственников помещений в этом МКД).

Деятельность Регионального оператора

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

1. Рег.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 рег.оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капремонта общего имущества в МКД является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи). Такой акт приемки должен быть ~~согласован~~ **подписан, в том числе** органом местного самоуправления, ~~а также~~ **и** лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в МКД (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится на основании решения собственников помещений в этом МКД). **Порядок и сроки подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, а также порядок взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ.**
(в ред. Федерального закона от 16.04.2022 N 100-ФЗ, вступ. в силу 01.02.2023)

Деятельность Регионального оператора

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

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

Тема 7

Энергоэффективность и энергосбережение

Д.Ю.Нифонтов, 2022

Энергоэффективность и энергосбережение

Отношения по энергосбережению и повышению энергоэффективности регулируются Федеральным законом от 23.11.2009 №261-ФЗ (далее – Закон 261-ФЗ).

Закон 261-ФЗ определяет следующие понятия:

1) энергетический ресурс - носитель энергии, энергия которого используется или может быть использована при осуществлении хозяйственной и иной деятельности, а также вид энергии (атомная, тепловая, электрическая, электромагнитная энергия или другой вид энергии);

...

3) энергосбережение - реализация организационных, правовых, технических, технологических, экономических и иных мер, направленных на уменьшение объема используемых энергетических ресурсов при сохранении соответствующего полезного эффекта от их использования (в том числе объема произведенной продукции, выполненных работ, оказанных услуг);

Энергоэффективность и энергосбережение

4) энергетическая эффективность - характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта, применительно к продукции, технологическому процессу, юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю;

5) класс энергетической эффективности - характеристика продукции, отражающая ее энергетическую эффективность;

...

7) энергетическое обследование - сбор и обработка информации об использовании энергетических ресурсов в целях получения достоверной информации об объеме используемых энергетических ресурсов, о показателях энергетической эффективности, выявления возможностей энергосбережения и повышения энергетической эффективности с отражением полученных результатов в энергетическом паспорте;

8) энергосервисный договор (контракт) - договор (контракт), предметом которого является осуществление исполнителем действий, направленных на энергосбережение и повышение энергетической эффективности использования энергетических ресурсов заказчиком.

Энергоэффективность и энергосбережение

Статья 5 Закона 261-ФЗ:

1. Действие настоящего Федерального закона распространяется на деятельность, связанную с использованием энергетических ресурсов.
2. Положения настоящего Федерального закона, установленные в отношении энергетических ресурсов, применяются и в отношении воды, подаваемой, передаваемой, потребляемой с использованием систем централизованного водоснабжения.
3. Положения настоящего Федерального закона, установленные в отношении организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности, применяются к осуществляемым этими организациями регулируемым видам деятельности.

Энергоэффективность и энергосбережение

Статья 12 Закона 261-ФЗ

1. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома, построенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт и вводимого в эксплуатацию, а также подлежащего государственному строительному надзору, определяется органом государственного строительного надзора в соответствии с утвержденными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, требования к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации. Класс энергетической эффективности вводимого в эксплуатацию многоквартирного дома указывается в заключении органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома также требованиям энергетической эффективности.

...

Энергоэффективность и энергосбережение

5. Организация, осуществляющая снабжение энергетическими ресурсами МКД на основании публичного договора, регулярно (не реже чем один раз в год) обязана предлагать перечень мероприятий для МКД, группы МКД как в отношении общего имущества собственников помещений в МКД, так и в отношении помещений в МКД, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению поставляемых этой организацией в МКД энергоресурсов и повышению энергоэффективности их использования. В данном перечне мероприятий должно содержаться указание на:

- 1) необязательность таких мероприятий для проведения их лицами, которым данный перечень мероприятий адресован;
- 2) возможность проведения этой организацией отдельных мероприятий из числа указанных в данном перечне мероприятий за счет средств, учитываемых при установлении регулируемых цен (тарифов) на ее товары, услуги, а также за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе на основании энергосервисного договора (контракта), и прогнозируемую стоимость проведения таких отдельных мероприятий;
- 3) определяемых на основании общедоступных источников возможных исполнителей мероприятий, указанных в данном перечне мероприятий и не проводимых этой организацией.

Энергоэффективность и энергосбережение

6. Перечень мероприятий должен быть доведен организацией, осуществляющей поставки, продажу энергетических ресурсов, до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, путем размещения информации в подъездах многоквартирного дома и (или) других помещениях, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, а также иными способами по усмотрению этой организации. Примерная форма перечня таких мероприятий утверждается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

7. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, регулярно (не реже чем один раз в год) обязано разрабатывать и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в многоквартирном доме, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий.

Энергоэффективность и энергосбережение

8. В отопительный сезон лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано проводить действия, направленные на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения, при наличии технической возможности такого регулирования и при соблюдении тепловых и гидравлических режимов, а также требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил. Если расчеты за потребляемую в многоквартирном доме тепловую энергию осуществляются с учетом величины тепловой нагрузки, лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано определить величину тепловой нагрузки при соблюдении установленных требований к качеству коммунальных услуг, санитарных норм и правил и произвести иные предусмотренные законодательством Российской Федерации действия в целях оптимизации расходов собственников помещений в многоквартирном доме на оплату тепловой энергии. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, обязано доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме информацию о проводимых в соответствии с требованиями настоящей части действиях или об отсутствии возможности их проведения по технологическим причинам.

Энергоэффективность и энергосбережение

Статья 13 Закона 261-ФЗ устанавливает обязанность учета энергетических ресурсов посредством использования соответствующих приборов учета и устанавливает предельные сроки оборудования зданий и многоквартирных домов приборами учета энергетических ресурсов.

5. До 1 июля 2012 года, а для Республики Крым и города федерального значения Севастополя до 1 января 2019 года собственники жилых домов, за исключением указанных в [части 6](#) настоящей статьи, **собственники помещений в многоквартирных домах**, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу настоящего Федерального закона, **обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию**. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

5.1. До 1 января 2015 года, а для Республики Крым и города федерального значения Севастополя до 1 января 2021 года собственники объектов, указанных в части 5 настоящей статьи, обязаны обеспечить оснащение указанных объектов индивидуальными и общими (для коммунальных квартир) приборами учета используемого природного газа, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

Энергоэффективность и энергосбережение

Статья 13 Закона 261-ФЗ устанавливает обязанность учета энергетических ресурсов посредством использования соответствующих приборов учета и устанавливает предельные сроки оборудования зданий и многоквартирных домов приборами учета энергетических ресурсов.

7. Здания, строения, сооружения и иные объекты, в процессе эксплуатации которых используются энергетические ресурсы, в том числе временные объекты, вводимые в эксплуатацию после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, на дату их ввода в эксплуатацию должны быть оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов, аналогичными указанным в частях 3 - 6.1 настоящей статьи. Многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после осуществления строительства, реконструкции, должны быть оснащены дополнительно индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии, а многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после капитального ремонта, должны быть оснащены индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии при наличии технической возможности их установки. Собственники приборов учета используемых энергетических ресурсов обязаны обеспечить надлежащую эксплуатацию этих приборов учета, их сохранность, своевременную замену.

Энергоэффективность и энергосбережение

Федеральным законом от 19.07.2018 №221-ФЗ (вступил в силу 16.01.2019) внесены поправки в Закон 261-ФЗ, согласно которым:

Часть 5 статьи 15 Закона 261-ФЗ утверждена в новой редакции:

«Энергетическое обследование проводится в добровольном порядке»;

Статья 16 Закона 261-ФЗ переименована с «Обязательного энергетического обследования» на «Декларирование потребления энергетических ресурсов».

Таким образом, обязательное энергетическое обследование упразднено.

При этом энергетический паспорт готовится только по результатам энергетического обследования.

ДОПОЛНЕНИЕ

Судебная практика по вопросам капремонта

Д.Ю.Нифонтов, 2022

Судебная практика

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 20.06.2017 N 6-КГ17-4

Пункт 7 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2018)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.07.2018)

Региональный оператор, как заказчик работ на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, несет перед собственниками помещений в таком доме ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств привлеченными им подрядными организациями в соответствии с принципом полного возмещения убытков.

Ответственность регионального оператора за причинение собственнику помещения в многоквартирном доме убытков в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения им своих обязательств не ограничивается размером взносов на капитальный ремонт, внесенных этим собственником.

Судебная практика

Л. обратилась в суд с иском к фонду капитального ремонта многоквартирных домов о возмещении причиненного ущерба, мотивируя свои требования тем, что при проведении капитального ремонта кровли дома произошла протечка выпавших атмосферных осадков в принадлежащем истцу на праве собственности жилом помещении, о чем составлены комиссионные акты, которыми подтверждается, что залив квартиры произошел во время выпадения атмосферных осадков в результате проводимых работ по капитальному ремонту кровли.

Согласно заключению эксперта стоимость ремонтно-восстановительных работ в квартире истца составляет 68 394 руб., стоимость экспертных услуг составила 8000 руб. Ответчик отказал в удовлетворении требований истца о возмещении материального ущерба, мотивируя тем, что заливы квартиры произошли по вине подрядной организации, которая и должна возместить Л. причиненный ущерб.

Ссылаясь на [ч. 6 ст. 182](#) ЖК РФ, Л. просила взыскать с ответчика в счет возмещения материального ущерба 68 394 руб., судебные расходы за составление акта осмотра в размере 200 руб., оплату телеграммы о вызове на осмотр в размере 405 руб. 40 коп., оплату услуг эксперта в размере 8000 руб.

Судебная практика

Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, перед собственниками помещений в силу закона несет региональный оператор - фонд капитального ремонта жилых многоквартирных домов, в связи с чем взыскал с ответчика в пользу истца в счет возмещения причиненного подрядчиком материального ущерба 68 394 руб.

Суд апелляционной инстанции, изменяя решение суда первой инстанции, руководствуясь [ч. 5 ст. 178](#), [ст. 188](#) ЖК РФ, указал на то, что убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирном доме в результате неисполнения (ненадлежащего исполнения) региональным оператором своих договорных обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством, ответственность регионального оператора по возмещению таких убытков является ограниченной, в пользу истца подлежит взысканию ущерб только в размере внесенных истцом взносов на капитальный ремонт за период с 1 сентября 2014 г. по 14 июня 2016 г. в сумме 5518 руб. 80 коп.

Судебная практика

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение и оставила в силе решение суда первой инстанции, указав следующее.

Правовое регулирование деятельности региональных операторов, направленное на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установлено [ЖК](#) РФ. Функции регионального оператора определены в [ст. 180](#) ЖК РФ.

В целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан, в частности, привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации и заключить с ними от своего имени соответствующие договоры; контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации; осуществить приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ ([пп. 3, 4, 5 ч. 2 ст. 182](#) ЖК РФ).

Ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором перед собственниками своих обязательств, предусмотренных законом, установлена [ч. 5 ст. 178](#) и [ч. 1 ст. 188](#) ЖК РФ.

Судебная практика

Согласно [ч. 5 ст. 178](#) ЖК РФ убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

В соответствии с [ч. 1 ст. 188](#) ЖК РФ убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с данным кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством.

Вместе с тем [ч. 6 ст. 182](#) ЖК РФ установлена ответственность регионального оператора за действия привлеченного им для осуществления капитального ремонта подрядчика.

Судебная практика

В соответствии с положениями данной нормы региональный оператор перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, несет ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Из приведенных выше норм права следует, что жилищным законодательством установлены разные виды ответственности регионального оператора перед собственниками помещений в МКД: ответственность за неисполнение своих обязательств ([ч. 5 ст. 178](#), [ч. 1 ст. 188](#) ЖК РФ), при которой региональный оператор отвечает за собственное противоправное поведение как сторона, нарушившая обязательство, и ответственность за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором ([ч. 6 ст. 182](#) ЖК РФ), при которой в силу прямого указания в законе ответственность регионального оператора возникает за действия (бездействие) третьих лиц, не являющихся стороной обязательства, возникающего между региональным оператором и собственниками помещений при организации проведения капитального ремонта общего имущества дома.

Судебная практика

В соответствии с положениями [п. 1 ст. 9](#) ГК РФ, устанавливающего, что граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права, выбор одного из предусмотренных законом способов защиты нарушенного права принадлежит тому лицу, чье право нарушено.

Как видно из материалов дела, спор возник по вопросу возложения ответственности на регионального оператора за действия подрядной организации, ненадлежащим образом исполнившей обязательство по проведению капитального ремонта кровли спорного дома. Установление ответственности фонда за неисполнение взятых на себя обязательств предметом спора не являлось, выяснение данного вопроса в предмет доказывания по настоящему делу не входило.

При таких обстоятельствах выводы суда апелляционной инстанции о применении к возникшему спору норм [ч. 5 ст. 178](#), [ч. 1 ст. 188](#) ЖК РФ, предусматривающих ответственность регионального оператора перед собственниками помещений многоквартирного дома за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, являются неправильными, основанными на ошибочном толковании норм материального права.

Судебная практика

Что касается определения объема ответственности при применении к спорным правоотношениям [ч. 6 ст. 182](#) ЖК РФ, то в данном случае необходимо исходить из общих правил ответственности должника по обязательствам, установленных [гл. 25](#) ГК РФ.

Согласно [ст. 15](#), [393](#), [400](#) ГК РФ убытки должны возмещаться в полном объеме, если право на полное возмещение убытков не ограничено законом или договором (ограниченная ответственность).

Поскольку [ч. 6 ст. 182](#) ЖК РФ ограничение ответственности регионального оператора за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором, не установлено, региональный оператор отвечает за действия подрядной организации перед собственниками в соответствии с принципом полного возмещения убытков.

С учетом изложенных выше обстоятельств правовых оснований для отмены решения суда первой инстанции у суда апелляционной инстанции не имелось.

Судебная практика

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, отменяя апелляционное определение и оставляя в силе решение суда первой инстанции, также обратила внимание на неправильное толкование и применение судом апелляционной инстанции положений [ч. 5 ст. 178](#) ЖК РФ в отношении указания на возможность взыскания с регионального оператора убытков только в пределах внесенных истцом взносов на капитальный ремонт.

В [ч. 5 ст. 178](#) ЖК РФ установлено, что убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

Как видно из содержания приведенной правовой нормы, в ней отсутствует указание на ограничение ответственности регионального оператора внесенными взносами на капитальный ремонт одного собственника, перед которым у регионального оператора возникает обязанность по возмещению убытков.

Судебная практика

Согласно [ч. 1 ст. 179](#) ЖК РФ имущество регионального оператора формируется за счет: 1) взносов учредителя; 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; 3) других не запрещенных законом источников.

В [чч. 2 и 3 ст. 179](#) ЖК РФ закреплено, что имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном ЖК РФ и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с [ЖК](#) РФ законом субъекта Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

Поскольку имущество регионального оператора формируется из различных источников, [ч. 5 ст. 178](#) ЖК РФ конкретизируется вид имущества (внесенные взносы на капитальный ремонт, то есть платежи всех собственников помещений в многоквартирных домах в фонд капитального ремонта), за счет и в пределах которого исполняется обязанность регионального оператора по возмещению убытков при неисполнении им своих обязательств перед собственниками.

Судебная практика

Такой подход согласуется с принципами, лежащими в основе функционирования централизованной системы аккумулирования накоплений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, призванной обеспечить совместное участие всех собственников помещений этих домов в создании финансовой основы для осуществления капитального ремонта, а не резервирование денежных средств в отношении каждого конкретного собственника в отдельности.

Судебная практика

Определение Верховного Суда РФ от 05.06.2019 N 309-ЭС18-26252 по делу N А60-63605/2017

...

решением суда первой инстанции от 23.03.2018 с фонда в пользу компании взыскано 9 663 руб. 88 коп. неосновательного обогащения; в иске к министерству отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2018 решение суда отменено в части и в удовлетворении исковых требований отказано полностью. Распределены судебные расходы.

Постановлением суда округа от 14.11.2018 постановление апелляционного суда отменено, оставлено в силе решение суда первой инстанции. Распределены судебные расходы.

...

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, компания на основании протокола общего собрания собственников от 09.12.2006 осуществляет управление общим имуществом собственников многоквартирного дома (далее - МКД), оборудованного грузопассажирским лифтом.

Судебная практика

Определение Верховного Суда РФ от 05.06.2019 N 309-ЭС18-26252 по делу N А60-63605/2017

Подрядной организацией, осуществляющей обслуживание лифтового оборудования МКД, зафиксирован факт его некорректной работы, и в связи с возможностью причинения вреда жизни и здоровью граждан лифт был остановлен, а компанией принято решение о проведении работ, носящих неотложный характер, по восстановлению работоспособности лифтового оборудования путем замены каната ограничителя скорости.

Ссылаясь на то, что данные работы относятся к капитальным и подлежат возмещению за счет средств фонда, компания обратилась в суд с иском о взыскании с фонда и министерства в солидарном порядке неосновательного обогащения, составляющего расходы на оплату стоимости работ по ремонту лифтового оборудования.

...

Суд округа согласился с выводами суда первой инстанции.

Изложенные в кассационных жалобах доводы в силу [статьи 291.6](#) АПК РФ не являются основанием для передачи жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

**СПАСИБО
ЗА
ВНИМАНИЕ!**

Статьи Д.Ю.Нифонтова по вопросам ЖКХ:
<https://acato.ru/lecturers/nifontov-dmitrij-ur-evic>

Статьи цикла «Мифы ЖКХ»:
<https://acato.ru/news/20170403/mify-zhkh>

Статья «Информационная война в ЖКХ»:
<https://acato.ru/articles/20160424/informacionnaya-vojna-v-zhkh>

Статья «Общественные вредители из “СССР”»:
<https://acato.ru/articles/20190717/obshestvennye-vrediteli-iz-sssr-chast-1>

YouTube-канал «Ликбез в ЖКХ»:
<https://www.youtube.com/channel/UCOJuskBQF1oCFLhv2ASfBIQ>

Консультации по юридическим вопросам ЖКХ

nifontov.dmitry@gmail.com

нифонтов.рф