



НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»

# **СИСТЕМА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов – это некоммерческая организация, созданная на основе имущественного вноса Московской области.

Фонд осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 7-ФЗ от 12.01.1996 «О некоммерческих организациях», Законом Московской области № 66/2013-ОЗ от 01.07.2013 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области».

Фонд создан в соответствии с постановлением правительства Московской области № 559/24 от 30.07.2013 «О некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов». Учредителем Фонда является Московская область, от имени которой выступает Министерство строительного комплекса Московской области.

## **СОДЕРЖАНИЕ**

I глава. Региональная программа капремонта многоквартирных домов Московской области

1. Создание региональной программы капремонта, критерии очередности ремонта домов.
2. Актуализация региональной программы капремонта.

II глава. Формирование фонда капитального ремонта дома

1. Взнос на капитальный ремонт.
2. Различия между способами накопления средств на капитальный ремонт МКД.
3. Открытие специальных счетов и счета регионального оператора.

III глава. Особенности начисления и уплаты взносов на капитальный ремонт

1. Об обязанности собственников помещений МКД уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества дома.
2. Механизм начисления взносов на капитальный ремонт.
3. Субсидии при уплате взносов на капремонт.

Законодательная база

# I ГЛАВА

## Региональная программа капремонта многоквартирных домов Московской области

### 1. СОЗДАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПРЕМОНТА, КРИТЕРИИ ОЧЕРЕДНОСТИ РЕМОНТА ДОМОВ

Ранее собственники проводили капремонт добровольно, но теперь Жилищный кодекс ввел новые правила: все регионы должны принять специальные программы, а все собственники – делать взносы на капремонт своего дома.

Ход капитального ремонта в Московской области определяется Жилищным кодексом РФ, Законом Московской области № 66/2013-ОЗ от 01.07.2013 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области» и региональной программой «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014–2038 годы», утвержденной правительством региона. В программу входят все многоквартирные дома, расположенные в области, кроме признанных аварийными: документ принимается на 25 лет, за этот период подойдет срок капремонта даже для новостроек.

За формирование программы и определение перечня домов, подлежащих ремонту, отвечает Министерство строительного комплекса Московской области.

В первоочередном порядке будут ремонтироваться дома, которые требуют капремонта по техническим параметрам.

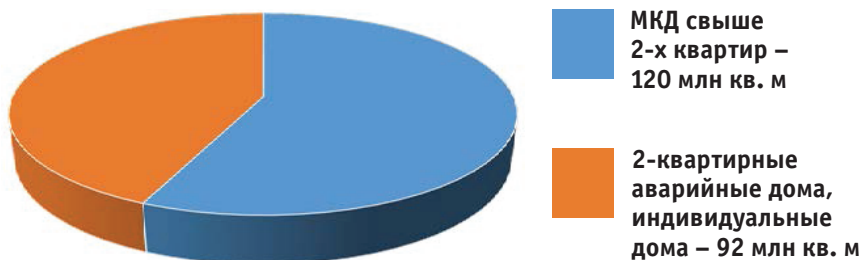
Определение очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется с использованием критериев.

**Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется на основании следующих критериев:**

- 1) год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 2) дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома;
- 3) техническое состояние многоквартирного дома;
- 4) процент собираемости взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок использования критериев при определении в региональной программе очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах устанавливается правительством Московской области.

### Жилищный фонд Московской области



## 2. АКТУАЛИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПРЕМОНТА

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год. В целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта.

### Ответы на часто задаваемые вопросы

**?** Дом стоит в очереди на капремонт на 2023 год. Если собственники жилья выбрали способ накопления средств на специальном счете, можно ли приблизить срок проведения капремонта?

Перенесение сроков капитального ремонта законодательством предусмотрено. Если жители дома накапливают средства на капитальный ремонт на специальном счете регионального оператора (средства используются только на ремонт данного дома, и организуют проведение

**ВНИМАНИЕ!**

**Жители многоквартирного дома не обязаны уплачивать взнос на капитальный ремонт только в том случае, если их дом исключен из программы капитального ремонта.**

капремонта сами жители дома), то решение о досрочном проведении капремонта принимается на общем собрании собственников жилья.

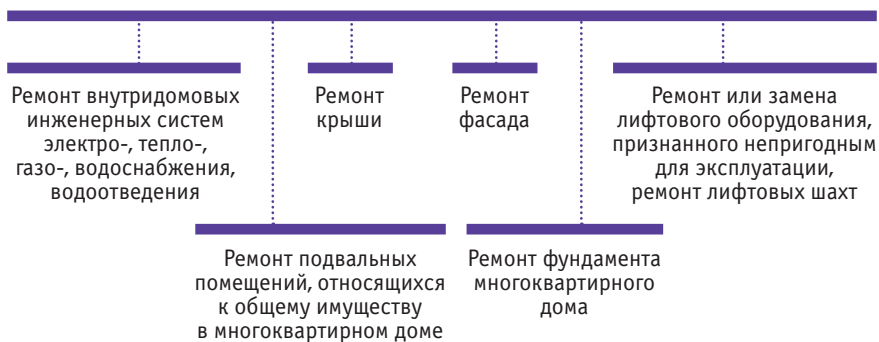
**? Какие многоквартирные дома не попадают в программу капитального ремонта?**

Согласно пункту 1 части 2 статьи 9 Закона Московской области № 66/2013-ОЗ региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, и включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу. По решению правительства Московской области в региональную программу могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 процентов, и многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную правительством Московской области. По решению правительства Московской области в региональную программу не включаются дома, в которых имеется менее чем три квартиры.



## ? Какие виды работ будут проводиться за счет накопленных средств на капремонт?

Согласно части 1 статьи 13 Закона Московской области № 66/2013-ОЗ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме включает в себя:



## ? Как часто будет меняться региональная адресная программа капремонта и как узнать о произошедших изменениях?

Согласно областному закону о капитальном ремонте (№ 66/2013-ОЗ) актуализация региональной программы капитального ремонта МКД проводится не реже одного раза в год. Актуализированная программа после официального опубликования сразу же размещается на сайте фонда капремонта и сайте Министерства строительного комплекса Московской области. О всех изменениях фонд информирует граждан также через средства массовой информации.

## ? Зачем новые дома, только что введенные в эксплуатацию, тоже включаются в программу капитального ремонта?

В соответствии с ЖК РФ все дома, расположенные на территории Московской области, включены в программу капитального ремонта (за исключением домов, признанных аварийными). Любому дому, даже новому, в определенное время – с учетом межремонтных сроков – потребуется проведение капитального ремонта. Необходимо учитывать, что стоимость капитального ремонта тех или иных конструктивных элементов дома или инженерных коммуникаций стоит дорого, и если капремонт потребует выполнения срочно – за два дня жители вряд ли соберут несколько сотен тысяч рублей. А новая система капремонта как раз предусматривает накопление средств на будущий капремонт.

## II ГЛАВА

### Формирование фонда капитального ремонта дома

#### 1. ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Взносы на капитальный ремонт вносятся для формирования фонда капитального ремонта общего имущества дома. Согласно ЖК РФ для каждого дома (за исключением домов, не включенных в региональную программу капремонта) должен формироваться фонд капитального ремонта (статья 158 ЖК РФ).

**Фонд капремонта дома формируется из следующих поступлений:**

- взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений;**
- проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капремонт (начисленные пени);**
- проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.**

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается правительством Московской области с учетом типа и этажности многоквартирных домов, стоимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов, нормативных сроков эксплуатации конструктивных элементов в МКД и систем инженерно-технического обеспечения до проведения очередного капитального ремонта, а также с учетом перечня работ по капремонту общего имущества МКД.

**Минимальный размер взноса на капремонт в Московской области установлен: на 2014 год – 7,30 рубля, на 2015 год – 7,80 рубля.**

Взнос на капремонт должны вносить как собственники жилых, так и собственники нежилых помещений.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит и обязанность предыдущего собственника по уплате взносов на капитальный ремонт, в том числе неисполненная предыдущим собственником данная обязанность. Иными словами, новый хозяин будет обязан не только платить взносы на капремонт приобретенного помещения, но и погасить долги по уплате взносов, если таковые имелись на момент покупки.

**Существует два способа накопления средств (формирования фонда) на капитальный ремонт: специальный счет и счет регионального оператора.**

## 2. РАЗЛИЧИЯ МЕЖДУ СПОСОБАМИ НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

### КАКОЙ СПОСОБ НАКОПЛЕНИЯ СРЕДСТВ ВОЗМОЖЕН ПРИ РАЗНЫХ СПОСОБАХ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ?

Вопросы, возникающие при выборе способа накопления средств  
на капитальный ремонт

Кто распоряжается накапливаемыми средствами?

Кто организует проведение капитального ремонта общего имущества МКД?  
(обеспечение подготовки задания  
на выполнение работ по капремонту, проектной документации, утверждение  
проектной документации, ответственность за ее качество  
и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других  
нормативных документов; выбор подрядной организации; осуществление  
контроля за качеством работ, ответственность за проведенный капремонт)

Используются ли средства других домов на ремонт вашего дома (и наоборот)?

Будет ли оказываться государственная поддержка (при наличии таковой)?

Компенсация расходов на уплату взносов на капремонт для федеральных  
и региональных льготников (в соответствии с законодательством)

Какой срок изменения способа накопления средств на капремонт?

---



У собственников есть право выбора любого способа формирования фонда капитального ремонта. Независимо от вида управления на данный момент собственники вправе выбрать формирование счета:  
 На счете регионального оператора  
 На специальном счете, открытом на имя регионального оператора, ТСЖ (ЖСК) или управляющей компании

#### Способы накопления средств на капитальный ремонт дома

I способ – специальный счет. Владелец спецсчета может быть ТСЖ (ЖК), УК или региональный оператор	II способ – счет регионального оператора (РО)
Собственники помещений МКД и управляющая компания; на общем собрании собственники помещений принимают решение о перечислении средств со специального счета	Региональный оператор; решение о перечислении средств со счета регионального оператора принимает на основе акта приемки выполненных работ или авансирования работ
Собственники помещений многоквартирного дома – самостоятельно; решение по всем вопросам принимается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома	Региональный оператор; выбор подрядной организации региональный оператор осуществляет на конкурсной основе; у регионального оператора сформирована служба технического заказчика, служба строительного контроля
Нет	Да
Да	Да
Да	Да
Через 1 месяц со дня получения владельцем специального счета решения общего собрания собственников помещений МКД (со специального счета на счет РО)	2 года со дня принятия решения на общем собрании собственников помещений МКД (со счета РО на специальный счет), за исключением случаев, когда такое решение принято до включения МКД в краткосрочный план или ремонт МКД не проведен до утверждения региональной программы

## СПОСОБЫ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА	
Привлечение платежей для формирования регионального фонда	Накопленные средства, учет средств ведется по каждому дому и по каждому плательщику, и направляются на формирование регионального фонда капитального ремонта
Возможность привлечения средств регионального фонда капремонта для авансирования проведения капитального ремонта	Существует возможность привлечения средств регионального фонда капитального ремонта для проведения капремонта
Выбор банка для накопления средств	Выбор банка осуществляет региональный оператор путем проведения открытого конкурса
Расходы на банковское обслуживание	Расходы несет региональный оператор
Выставление квитанций	Квитанции выставляет региональный оператор

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ	
Платежи накапливаются на специальном счете дома, учитываются за каждым плательщиком и не участвуют в формировании регионального фонда капитального ремонта, не могут быть направлены на проведение капремонта иных домов	
Отсутствует возможность привлечения средств регионального оператора для проведения капитального ремонта (авансирование проведения капитального ремонта с последующим погашением образовавшегося долга). Капитальный ремонт может быть произведен при самостоятельном накоплении собственниками необходимой суммы на специальном счете	
Собственники самостоятельно выбирают банк на общем собрании. Региональный оператор открывает специальный счет в банке, указанном собственником	
Расходы несут собственники жилья	
Способ выставления квитанций квитанции решается собственником выставляет самостоятельно и, как правило, ТСЖ/ЖСК путем оформления договора с или УК управляющей компанией или расчетным центром	

Собственники помещений, взвесив все «ЗА» и «ПРОТИВ», вправе выбрать на общем собрании собственников один из способов формирования фонда капитального ремонта: на специальном счете или на счете регионального оператора.

**В случае выбора способа формирования фонда капремонта на специальном счете собственники должны определить:**

- 1) Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не менее чем 7,80 рубля).
- 2) Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме – не менее чем состав перечня таких работ, предусмотренных региональной программой капитального ремонта.
- 3) Сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта.
- 4) Владельца специального счета.
- 5) Кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.

Если собственники выбрали в качестве способа накопления средств счет регионального оператора, тогда протокол общего собрания собственников направляется региональному оператору, который осуществляет дальнейшие действия по открытию счета, выставлению квитанций, проведению конкурса по выбору подрядной организации для капитального ремонта дома, приему работ, претензионной работе с должниками.

**На специальном счете**, владельцем которого выбран региональный оператор – протокол общего собрания собственников направляется региональному оператору, который осуществляет только открытие специального счета в выбранной собственниками кредитной организации, а все дальнейшие действия остаются за собственниками дома.

На специальном счете, владельцем которого выбран ТСЖ, ЖСК, УК, протокол общего собрания собственников направляется в территориальный орган государственной жилищной инспекции и управляющей компании. Все действия по открытию специального счета и иной организационной работе осуществляет председатель ТСЖ, ЖСК и управляющая компания.

**Список банков**, в которых можно открыть такой специальный счет, опубликован на сайте ГК «Фонд содействия реформированию ЖКХ»: [www.fondgkh.ru](http://www.fondgkh.ru) и на сайте ЦБ РФ: [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru).

При выборе банка для открытия специального счета собственники должны понимать, что стоимость обслуживания такого счета, а также проценты на накопленную сумму в каждом банке будут разные. Узнавать об этих условиях необходимо непосредственно в каждом банке.

**Процедура открытия специального счета** практически ничем не отличается от открытия обычного расчетного счета юридическим лицом. Разница заключается лишь в том, что это будет счет специального режима, а значит, накопленные на нем средства нельзя будет использовать на иные цели, кроме как на проведение капитального ремонта.

Для того чтобы открыть специальный счет, владельцем которого является ТСЖ/ЖСК, в банк необходимо предоставить **следующий пакет документов**:

- 1) Учредительные документы: протокол общего собрания собственников о выборе способа управления и выборе председателя.
- 2) Копию устава.
- 3) Карточку с образцами подписей.
- 4) Копию свидетельства ИНН.
- 5) Копию свидетельства ОГРН.
- 6) Выписку из ЕГРЮЛ (сотрудник банка может заказать самостоятельно по электронной почте).
- 7) Протокол общего собрания собственников по выбору способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и выбору банка для открытия спецсчета.

### **3. ОТКРЫТИЕ СПЕЦИАЛЬНЫХ СЧЕТОВ И СЧЕТА РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**

#### **В каком банке открыт счет регионального оператора?**

Средства фонда капитального ремонта формируются на счете регионального оператора, открытого в ОАО «Газпромбанк», выигравшем конкурс 22.05.2014 года.

---

#### **ВНИМАНИЕ!**

**Согласно законодательству совет дома не имеет права открывать специальный счет для накопления средств на капитальный ремонт дома. Открывает специальный счет только его владелец.**

## Ответы на часто задаваемые вопросы

### **?** Можно ли закрыть специальный счет в одном банке и открыть в другом, если тот предлагает более выгодные условия?

Можно, ограничений в этом случае никаких не предусмотрено. Согласно статье 176 Жилищного кодекса РФ договор спецсчета может быть расторгнут по заявлению владельца спецсчета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД о замене кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой организации кредиту на проведение капремонта. Остаток денежных средств при закрытии спецсчета перечисляется по заявлению владельца спецсчета на спецсчет, открытый в другой кредитной организации.

### **?** Большинству жителей нашего дома 50–70 лет. Дом стоит в очереди на капитальный ремонт в 2038 году. Почти никто не доживет – разве это справедливо?

Дело в том, что очередность проведения капремонта определяется после выполнения технического обследования дома.

Ремонтируется общедомовое имущество – независимо от возраста проживающих в доме граждан. Среди критериев очередности – продолжительность эксплуатации конструктивных элементов и их физический износ.

### **?** Что является основанием для перечисления банком средств со специального счета?

Основания для перечисления банком средств со специального счета:

- протокол общего собрания собственников помещений, содержащий решение такого собрания о проведении соответствующих работ (заказе услуг) или о заключении договора с банком о привлечении кредита, с указанием такого банка, размера и цели кредита;
- договор об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту;
- акт приемки выполненных работ (услуг) по указанному договору (кроме осуществления операции по выплате аванса в размере тридцати процентов от стоимости работ, услуг);
- кредитный договор (в случае наличия).

### III ГЛАВА

## Особенности начисления и уплаты взносов на капитальный ремонт

### 1. ОБ ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ МКД ОПЛАЧИВАТЬ ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Новая обязанность оплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома введена в Жилищный кодекс РФ еще в конце 2012 года. В частности, были внесены изменения в статью 154 ЖК РФ: в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, кроме платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, включен взнос на капитальный ремонт.

Пункт 1 статьи 169 Жилищного кодекса РФ уточняет: независимо от выбранного способа управления многоквартирным домом собственники жилья (домов, включенных в региональную программу капремонта) обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленном размере – 7,80 рубля за квадратный метр (размер минимального взноса устанавливается субъектом РФ) – или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.

#### **Когда возникает обязанность по уплате взносов на капремонт для жителей Московской области?**

Согласно пункту 2.1 статьи 5 закона № 66/2013-ОЗ обязанность по уплате взносов на капремонт возникает по истечении 3 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капремонта, в которую включен многоквартирный дом.

Региональная программа капремонта домов Московской области официально опубликована 30.01.2013 года. Обязанность по уплате взносов у жителей Московской области наступила с 1 мая 2014 года.

В законодательстве (№ 66/2013-ОЗ, ст. 6, п. 2) прописаны особенности уплаты взносов на капремонт – для разных способов накопления средств. В случае формирования фонда капремонта на счете регионального оператора собственники помещений в МКД уплачивают взносы на капремонт ежемесячно в сроки, установленные для внесения платы за ЖКУ, на основании платежных документов, представленных регио-

**ВНИМАНИЕ!**

**К неплательщикам взносов на капремонт будут применяться те же санкции, что и при неоплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с нормами жилищного законодательства.**

нальным оператором. Если собственники жилья формируют фонд капремонта дома на специальном счете, взнос на капитальный ремонт уплачивается собственниками помещений на спецсчет на основании платежных документов, представленных организацией, осуществляющей управление данным МКД в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**2. МЕХАНИЗМ НАЧИСЛЕНИЯ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

Взносы на капитальный ремонт будут начисляться исходя из минимального размера взноса (7,80 рубля с одного квадратного метра), если иное не принято общим собранием собственников жилья, и с учетом площади занимаемого помещения. Размер своего взноса каждый может легко посчитать: к примеру, взнос на капитальный ремонт с квартиры площадью 50 кв. м составит 390 рублей ( $7,80 * 50 = 390$ ).

Взносы на капитальный ремонт согласно законодательству, как и плата за другие жилищно-коммунальные услуги, будут начисляться ежемесячно.

Региональный фонд обязан организовать изготовление платежных документов. С целью выставления платежных документов собственникам, формирующим фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, фондом заключаются агентские договоры с ИРЦ, управляющими организациями, ТСЖ и др.

**3. СУБСИДИИ ПРИ УПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАПРЕМОНТ**

Согласно статье 159 Жилищного кодекса РФ предусмотрено предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Минимальный размер взноса входит в стандарт стоимости жилищно-коммунальных услуг при расчете субсидий для малообеспеченных граждан. Бюджет Московской области на 2014 год предусматривает меры социальной поддержки граждан при оплате жилого помещения и коммунальных услуг с учетом взноса в размере 7 рублей 80 копеек за квадратный метр.

### **ВНИМАНИЕ!**

**Если получатель субсидии не оплачивает ЖКУ в течение двух месяцев – выплата субсидии приостанавливается (до момента полной уплаты долга).**

---

Кроме того, статьей 160 Жилищного кодекса РФ отдельным категориям граждан в порядке и на условиях, которые установлены федеральными законами, законами Московской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, предусмотрена компенсация расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, в том числе капитального ремонта.

### **Ответы на часто задаваемые вопросы**

**?** Если вдруг возникнут вопросы по поводу начисленной суммы взноса – куда обращаться?

На платежном документе каждый раз будет печататься контактная информация организации, которая несет ответственность за начисление взноса. По данным телефонам можно получить ответы на все вопросы.

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

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.

ТСЖ, ЖСК, управляющие компании и региональный оператор должен использовать имеющиеся меры воздействия на должников. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме несет персональную ответственность за выполнение своих обязательств, поэтому обязательства неплательщиков перекладываться на добросовестных соседей не будут.



Идет инфляция, открыты 11 специальных счетов на 11 домов, возможно ли сделать какие-то поправки в законодательстве, чтобы не брать кредитов в банке, а брать в долг, по согласованию (по решению общего собрания собственников МКД, если жители других домов не будут против), со специальных счетов других домов. Зачем брать кредит?

В соответствии со статьей 175 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме. Списание денежных средств со специального счета возможно только на цели, указанные в статье 177 ЖК.

**?** **Собственники жилья провели общее собрание и решили вообще не платить взносы на капитальный ремонт. Что будет с этим домом?**

Обязанность оплачивать взносы на капремонт установлена федеральным законодательством. Собственникам помещений в МКД дается только право ВЫБРАТЬ СПОСОБ НАКОПЛЕНИЯ средств. Непринятие решения не освобождает от уплаты взносов.

Если жители дома отказываются платить, значит, они отказываются реализовывать свое право выбрать способ накопления средств, и за данный дом принимает решение орган местного самоуправления. И решение это – способ накопления средств на счете регионального оператора.



**?** Как должны выстраиваться взаимоотношения собственников помещений МКД, избравших способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, если собственники приняли решение о досрочном проведении капитального ремонта по нескольким позициям и приняли решение о дополнительном сборе средств, больше установленного минимального взноса. Обязан ли региональный оператор выполнять функции технического заказчика на основании закона или требуется в данном случае дополнительное соглашение?

Согласно части 1 статьи 182 ЖК РФ 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.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, могут принять решение о проведении отдельных работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, за счет собранных взносов. В случае если собранных средств недостаточно, на общем собрании собственники могут принять решение о дополнительных взносах.

Собственники, формирующие фонд на счете регионального оператора, платят исключительно установленный тариф (на данный момент – 7 рублей 80 копеек).

Необходимо отметить, что Жилищным кодексом предусмотрена возможность зачета стоимости ранее выполненных работ в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, в случае если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, и при этом повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не выше, чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитываются в

счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (часть 4 статьи 181 ЖК РФ).

На основании пункта 3 части 1 статьи 180 ЖК РФ в функции регионального оператора входит 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. Заключение дополнительного соглашения в данном случае не требуется.

**? Если на общем собрании собственники жилья не выбрали кредитную организацию, где будет открыт спецсчет (регионального оператора). В каком банке и когда будет открыт спецсчет?**

Региональный оператор открывает специальный счет в том банке, который выбрали жители дома на общем собрании. Но если собственники жилья, пожелавшие копить средства на специальном счете регионального оператора, не определились с выбором кредитной организации – в этом случае банк будет выбран региональным оператором на конкурсной основе. Важно знать, что любой собственник имеет право узнать информацию о сумме начисленных на счет платежей собственников помещений МКД, об остатке средств, о всех операциях по данному счету, обратившись либо в банк, либо к владельцу специального счета – фонду капитального ремонта.



**?** Если способ формирования фонда капитального ремонта не сформирован, освобождает ли это от уплаты взносов на капитальный ремонт?

Несоблюдение либо несвоевременное соблюдение процедуры формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов не может служить основанием для освобождения собственника от обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

В случае если фонд капитального ремонта не сформирован, но по закону в данном многоквартирном доме должен быть сформирован, то согласно части 7 статьи 170 Жилищного кодекса орган местного самоуправления своим решением отправляет собственников помещений на счет регионального оператора. Согласно статье 169 Жилищного кодекса собственники помещений в МКД обязаны уплачивать взнос на капитальный ремонт.



## ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ БАЗА

Жилищный кодекс Российской Федерации

Закон Московской области № 66/2013-ОЗ от 1 июля 2013 (редакция от 08.05.2014)

Постановление № 481/20 от 20.06.2014 «Об утверждении плана реализации региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014–2038 годы»

Приложение к Постановлению № 481/20 от 20.06.2014 «Об утверждении плана реализации региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014–2038 годы»

Постановление Правительства Московской области № 748-п от 28.06.2013 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»

Постановление Правительства Московской области № 559/24 от 30.07.2013

Постановление Правительства Московской области № 1188/58 от 27.12.2013 «Об утверждении региональной программы Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014–2038 годы»

Постановление Правительства Московской области № 1023/54 от 03.12.2013

Постановление Правительства Московской области № 626/31 от 12.08.2014 «О дополнении перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и внесении изменений в предельную стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области»

Постановление Правительства Московской области от 07.03.2014 № 142/7 «Об установлении предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области»

Постановление Правительства Московской области № 1187/58 от 27.12.2013 «Об утверждении порядка использования критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области»

Постановление Правительства Московской области от 12.08.2014 № 625/31 «Об утверждении порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области»

Постановление № 406/16 от 30.05.2014 «О внесении изменений в региональную программу Московской области «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Московской области, на 2014–2038 годы»

Постановление Правительства Московской области № 902/41 от 28.10.2014 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Московской области, на 2015 год»

**НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»**

**НА САЙТЕ ФОНДА РАЗМЕЩАЮТСЯ  
ВСЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ДОКУМЕНТЫ  
ПО СОЗДАНИЮ СИСТЕМЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДОМОВ,  
РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПРЕМОНТА,  
РАЗЪЯСНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О КАПРЕМОНТЕ,  
ОТВЕТЫ НА ВОПРОСЫ И НОВОСТИ  
О РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ КАПРЕМОНТА.**

**8 (495) 917-59-30**

**Сайт фонда: [fkr-mosreg.ru](http://fkr-mosreg.ru)  
Электронная почта: [post@fkr-mosreg.ru](mailto:post@fkr-mosreg.ru)**

Издание подготовлено специалистами министерства строительного комплекса  
Московской области и ГАУ МО «Издательство «Подмосковье»



Формат 60x90/16. Объем 1,5 пл. Гарнитура Garamond.  
Печать офсетная. Тираж 5 000 экз. Заказ №


Отпечатано в ОАО «Подольская фабрика офсетной печати», г. Подольск, Ревпроспект, 80/42.

## **ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ**

### **МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ:**

[msk.mosreg.ru](http://msk.mosreg.ru)

143407, Московская обл., г. Красногорск,  
бульвар Строителей, 4, корп. 1, секция «Г»

 **8 (498) 626-30-00**

e-mail: [minstrk@mosreg.ru](mailto:minstrk@mosreg.ru)

### **ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ «ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»:**

[gzhi.mosreg.ru](http://gzhi.mosreg.ru)

Московская обл., г. Химки, ул. Ленинградская, 1


 **8 (495) 730-80-52**

e-mail: [gilinspector@mosreg.ru](mailto:gilinspector@mosreg.ru)

### **НП «НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖКХ «ЖКХ КОНТРОЛЬ»:**

[gkhkontrol.ru](http://gkhkontrol.ru)

105318, г. Москва, ул. Щербаковская, 3, оф. 503

 **8 (495) 646-03-54**

e-mail: [opr2012@mail.ru](mailto:opr2012@mail.ru)

### **НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ « ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ»:**

105064, г. Москва, Земляной вал, 36

### **КРУТЛОСУТОЧНАЯ ГОРЯЧАЯ ЛИНИЯ В КОНТАКТ-ЦЕНТРЕ ГУБЕРНАТОРА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ:**

 **8-800-550-50-30**