

## **Заключение о порядке возмещения/получения денежных средств, потраченных на проведение капитального ремонта, вне сроков, установленных Региональной программой.**

### **Сокращения, используемые в заключении**

- МКД – многоквартирный дом;  
ФКР – Региональный фонд содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области;  
ПП № 477 - Постановление Правительства Свердловской области от 03.06.2014 № 477-ПП  
«Об установлении Порядка утверждения краткосрочных планов реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015 - 2044 годы, утвержденной Постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП»;  
ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;  
Региональная программа - Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015-2044 годы, утвержденная Постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП;  
Приказ № 201 - Приказ Правительства Свердловской области Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области № 201 от 26.06.2017;  
Закон № 127 - Закона Свердловской области от 19.12.2013 № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области»

### **Общие положения.**

ЖК РФ предусмотрено два способа формирования фонда капитального ремонта:

На счете регионального оператора («Общий котел»)	На специальном счете Владельцем специального счета может быть: 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом 2) жилищный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления 4) региональный оператор (п. 2 и п. 3 ст. 175 ЖК РФ)
--	---

Специальный счет – это счет в банке, открываемый для аккумулирования взносов собственников жилья в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта этого дома. главная особенность формирования фонда на специальном счете в том, что все бремя ответственности за организацию капитального ремонта целиком ложится на собственников.

Принцип «общего котла» заключается в следующем: **средства**, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах при условии, что многоквартирные дома расположены на территории одного муниципального образования. Если дом находится в «общем котле», региональный оператор (Фонд) аккумулирует денежные средства собственников, обеспечивает начисление взносов, печать и доставку квитанций, привлекает подрядчиков, финансирует и контролирует выполнение работ.

### **Формирование фонда капитального ремонта в «общем котле».**

В соответствии с Региональной программой по каждому МКД указаны сроки проведения капитального ремонту конкретного МКД, а также перечень работа.

Есть несколько решений, если необходимо провести капитальный ремонт в более ранние сроки, чем установленные Региональной программой.

В соответствии с ч. 7 ст. 168 ЖК РФ, в целях реализации региональной программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и работ по капитальному ремонту, определения видов и объема государственной и муниципальной поддержки органы государственной власти субъекта РФ **обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока (в Свердловской области порядок утвержден Постановлением № 477).**

По общему правилу, очередность проведения капитального ремонта определяется в соответствии с региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

**ЖК РФ предусмотрена возможность переноса срока капитального ремонта дома на более ранний срок.**

В соответствии ч. 4.1 ст. 168 ЖК РФ, 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.

Соответствующий приказ принят Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 9 декабря 2020 г. № 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».

Согласно положениям данного Приказа № 758/пр в соответствии с частью 6 статьи 168 ЖК РФ, порядок подготовки и утверждения региональных программ, требования к ним, порядок представления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки региональных программ, устанавливается законом субъекта РФ. При этом региональная программа актуализируется не реже чем один раз в год.

В соответствии с данным положением (Приложение к приказу, раздел «Статус многоквартирного дома по признаку изменения сроков (очередности) проведения капитального ремонта») **перенос капитального ремонта на более ранние сроки, чем установлено региональной программой капитального ремонта возможно при наличии следующих оснований:**

- по решению общего собрания собственников;

- при установлении необходимости проведения капитального ремонта в более ранние сроки, в том числе в связи с угрозой жизни и здоровью граждан, общему имуществу и имуществу собственников;
- в связи с проведением капитального ремонта в приоритетном порядке согласно региональному законодательству;
- по иным основаниям.

Согласно положениям п. 1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, перенос сроков капремонта на более ранние может осуществляться на основании решения общего собрания собственников.

В соответствии с ч. 2 ст. 189 ЖК РФ, 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.

Решить данный вопрос можно посредством обращения в уполномоченный орган местного самоуправления с обоснованием необходимости капитального ремонта в более ранние сроки, для последующего включения в краткосрочный план реализации региональной программы.

**В целях регулирования данного вопроса Министерством энергетики ЖКХ принят Приказ № 201.**

Согласно данному приказу органы местного самоуправления (Администрация соответствующего муниципального образования) направляют, в том числе, в адрес уполномоченного органа сведения о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в МКД (отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту на более ранний срок (пп. 5 п. 4 Приказа).

**Обязательным приложение к сведениям, предусмотренным пп. 5 п. 4, являются**

1) в случае <b>выявления необходимости</b> проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома <b>в более ранние сроки:</b>	2) в случае <b>принятия</b> собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, <b>решения о проведении капитального ремонта общего имущества в более ранние сроки:</b>
Акт осмотра технического состояния многоквартирного дома;	решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более ранний период;
заключение о техническом состоянии многоквартирного дома;	решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о финансировании услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, и (или) за

	счет иных источников;
информация о достаточности средств фонда капитального ремонта на счете (счетах) регионального оператора для проведения капитального ремонта в более ранний срок, чем предусмотрено Региональной программой (в случае включения многоквартирного дома в действующий краткосрочный план реализации Региональной программы);	информация о наличии на дату принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о переносе установленного срока капитального ремонта общего имущества в более ранние сроки на специальном счете средств, достаточных для финансирования капитального ремонта, или о выборе иных способов его финансирования.

В соответствии с п. 13 Приказа № 201, уполномоченный орган рассматривает сведения в течение 14 дней с момента их получения и принимает одно из следующих решений:

- 1) о внесении предлагаемых органом местного самоуправления изменений в Региональную программу капитального ремонта;
- 2) об отказе внесения предлагаемых органом местного самоуправления изменений в Региональную программу капитального ремонта.

Уведомление о результатах рассмотрения сведений направляется уполномоченным органом в письменной форме в адрес органа местного самоуправления в течение 2 рабочих дней с момента принятия одного из указанных решений.

**Таким образом, для актуализации краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта необходимо указанный выше пакет документов направить в Администрацию города, а также в ФКР.**

К обращению рекомендуется прикладывать протокол ОСС о переносе капремонта на более ранний срок и пакет документов, подтверждающих неудовлетворительное состояние общего имущества, которому необходим капитальный ремонт (акт обследования технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, экспертное заключение).

Указанную позицию подтверждает судебная практика (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 21 июля 2021 г. № 01АП-4462/21 по делу № А43-22907/2020).

**Таким образом, для переноса работ по капитальному ремонту необходимо осуществить следующие действия:**

- утвердить на собрании вопрос о переносе капремонта на более ранний срок;
- утвердить на собрании перечень элементов дома, требующих капитального ремонта;
- с целью обоснования необходимости капремонта сделать техническое обследование с оценкой физического износа (проводят специализированные организации);
- подать заявление и техническое заключение (в этом техническом заключении должны быть сделаны выводы, нужно ли переносить сроки данных работ или они относятся к аварийным, и выполнять их нужно сейчас) в уполномоченный орган и региональному оператору на рассмотрение.

Данный механизм является рабочим, при соблюдении всех выше указанных условий, в случае, когда капитальный ремонт МКД действительно необходим в короткие сроки (износ более 70%, угроза жизни и здоровью и иные). В случае отказа о включении в краткосрочный план возможно обжаловать решение в судебном порядке.

По информации от ФКР в настоящее время включают в краткосрочную программу капитального ремонта МКД 1960-х годов постройки.

УК может инициировать ОСС с вопросом об установлении дополнительного взноса. При получении отрицательного ответа от собственников на ОСС (либо при отсутствии кворума), УК вправе обратиться в суд с заявлением о признании незаконным бездействия соответствующего органа.

Указанную позицию подтверждает судебная практика (обжалование бездействия органов местного самоуправления - Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17 августа 2021 г. №Ф07-11854/21 по делу №А42-6001/2020).

### **Проведение капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете МКД.**

В соответствии с ч. 1 ст. 173 ЖК РФ, способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При данном способе формирования фонда капитального ремонта возможно получение кредита на проведение капитального ремонта также по решению ОСС.

Для тех домов, фонды капитального ремонта которых формируются на специальных счетах, сроки, установленные Региональной программой, являются не плановыми, а предельными. То есть собственники могут принять решение на общем собрании и провести капитальный ремонт в любые сроки, но не позднее предусмотренных Региональной программой. Кроме того, на специальных счетах работы по капитальному ремонту можно проводить поэтапно.

Количеством голосов, необходимое для утверждения, вынесенного на повестку дня вопроса, в зависимости от ситуации и выбранного варианта:

- о капитальном ремонте общего имущества в МКД (п. 1 ч. 2 ст. 44, ч. 2, ч. 5, ч. 5.1 ст. 189 ЖК РФ), в том числе о проведении капремонта в более ранние сроки, чем предусмотрены региональной программой капремонта, если на спецсчете достаточно денег или определен способ финансирования (ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ) - не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ); о дополнительном взносе на одобренный ОСС ранее капремонт, если в ФКР на счете регионального оператора денег на него недостаточно (ч. 1.1 ст. 158 ЖК РФ) - не менее 2/3 голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, письмо Минстроя России от 27.02.2020 №5827-ОГ/06);

- о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (п. 1.1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 173 ЖК РФ); о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в кредитной организации, совершение операций с денежными средствами на спецсчете (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), и сроке, в течение которого он должен открыть спецсчет (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ); о владельце этого специального счета и кредитной организации, в которой он открыт (п. 4 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, см. также ч. 8 ст. 175, ч. 2.1 ст. 176 ЖК РФ) - не менее 50% голосов от общего числа голосов в МКД (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ); о размере взноса на капремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером (п. 1.1-1. ч. 2 ст. 44, п. 1 ч. 4, ч. 4.2 ст. 170 ЖК РФ) - не менее двух третей голосов от общего числа голосов в МКД; (вопросы выносятся на ОСС в случае выбора варианта с открытием специального счета).

Операции по перечислению денежных средств со специального счета многоквартирного дома в соответствии с ч. 4 ст. 177 ЖК РФ осуществляются банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, при предоставлении следующих документов:

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

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

3) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору, указанному в п. 2 ст. 177 ЖК РФ. Такой акт приемки не предоставляется в случае осуществления операции по выплате аванса на оказание услуг и (или) выполнение работ в размере не более чем тридцать процентов от стоимости таких услуг и (или) работ по договору.

Указанные документы должны подтверждать проведение работ по капитальному ремонту, предусмотренных ст. 166 ЖК РФ, ст. 17 Закона № 127.

Также принят Приказ ФКР «Об утверждении Порядка рассмотрения заявлений о перечислении денежных средств...» от 18.05.2017 № 01-04/178-17.

Таким образом, при предоставлении владельцу специального счета полного пакета документов (в ФКР), владелец специального счета направляет информацию банк о необходимости провести соответствующую операцию.

### **Зачет стоимости отдельных услуг и (или) отдельных работ, оказанных и (или) выполненных до наступления срока проведения капитального ремонта**

В соответствии с ч. 3 ст. 20 Закона № 127, Региональный оператор в случае и порядке, установленных в статье 16 настоящего Закона, осуществляет зачет стоимости ранее оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

На основании ч. 5 ст. 181 ЖК РФ, ст. 16 Закона № 127 **зачесть потраченные на капитальный ремонт средства** в счёт исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт возможно **при одновременном выполнении следующих условий:**

- фонд капитального ремонта формируется на общем счёте регионального оператора;
- выполненные работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества предусмотрены Региональной программой для проведения в данном МКД;
- работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества выполнены до наступления установленного Региональной программой срока проведения капитального ремонта общего имущества в этом МКД, но не ранее срока утверждения Региональной программы капитального ремонта;
- для оплаты работ (услуг) по капитальному ремонту не привлекались бюджетные средства и средства регионального оператора;
- отсутствует необходимость повторного выполнения работ по капитальному ремонту в срок, установленный Региональной программой;
- работы (услуги) по капитальному ремонту общего имущества МКД полностью оплачены подрядной организацией, что подтверждается соответствующими документами;
- представленные собственниками документы подтверждают выполнение работ (оказание услуг) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- решение собственников о проведении зачёта соответствует нормам жилищного и гражданского законодательства.

В соответствии с ч. 4 ст. 16 Закона № 127, Региональный оператор рассматривает заявление и прилагаемые к нему документы **в течение месяца** со дня их поступления и принимает решение о зачете стоимости ранее оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт либо решение об отказе в зачете стоимости ранее

оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

Более подробно информация содержится в ст. 16 Закона № 127, в Приказе ФКР от 20.04.2014 № 23/2, а также в Приказе Министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области от 25.06.2014 № 96 «Об определении перечня документов, подтверждающих соблюдение условий зачета стоимости отдельных услуг и (или) отдельных работ, оказанных и (или) выполненных до наступления срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренного региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015 - 2044 годы».

Одним из отрицательных моментов данной процедуры является то, что сначала необходимо вложить собственникам собственные денежные средства (установив дополнительный сбор), собрать эти денежные средства (что в случае с суммами по работам капитального характера сделать сложно), провести ремонт, оплатить и только потом зачесть, освободив в последующем собственников на какой-то период от обязанности оплачивать взносы на капитальный ремонт.

Данный механизм имеет место быть при проведении небольших работ капитального характера (и обязательно тех, которые включены в Региональную программу).