

## О вопросах финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников (ч. 2 ст. 158 ЖК РФ).

Фонд капитального ремонта образуется, в частности, за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 170 ЖК РФ).

Оплата расходов на капитальный ремонт является обязанностью всех собственников помещений, за некоторыми исключениями. Законом субъекта РФ может быть предусмотрена компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт отдельным категориям граждан.

Инвалидам I и II группы, детям-инвалидам, гражданам, имеющим детей-инвалидов, предоставляется компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт в размере не более 50% указанного взноса (ч. 14 ст. 17 Закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ).

От уплаты взносов на капитальный ремонт освобождаются, например (ч. 1, 2, 2.2 ст. 169, ч. 8 ст. 170 ЖК РФ):

- собственники помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия уполномоченным органом решений об изъятии земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и каждого жилого помещения в этом доме, для государственных или муниципальных нужд;

- собственники жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, не признанных аварийными;

- собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном на территории закрывающегося населенного пункта;

- собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, принявшие на общем собрании решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в связи с достижением установленного минимального размера фонда капитального ремонта (за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате взносов).

Обязательство бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД (при наличии такого обязательства) не освобождает граждан, приобретших право собственности на квартиру в результате приватизации, от уплаты взносов на капитальный ремонт (ч. 1, 4 ст. 190.1 ЖК РФ).

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ. Собственники помещений могут

принять решение об установлении взноса в размере, превышающем установленный минимальный размер (ч. 8.1, 8.2 ст. 156 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ):

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

В этом случае решением общего собрания собственников помещений нужно определить размер взносов (который не может быть меньше установленного минимального размера), владельца специального счета (например, ТСЖ или жилищный кооператив) и кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет (ч. 4 ст. 170 ЖК РФ). Специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации, соответствующей установленным требованиям. Информация о таких организациях размещается на официальном сайте Центрального банка РФ. Для открытия специального счета лицу, определенному в качестве владельца счета, нужно предъявить в кредитную организацию протокол решения общего собрания собственников помещений и документы, предусмотренные банковскими правилами. Кредитная организация, определенная собственниками помещений для открытия специального счета, не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение специального счета (ч. 1, 2 ст. 176 ЖК РФ);

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Направления использования средств фонда капитального ремонта ограничены. В частности, они могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (при необходимости), оплаты услуг по строительному контролю, оплаты товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в случае наделения регионального оператора соответствующими полномочиями), погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам (ч. 1 ст. 174 ЖК РФ).

При этом следует учитывать, что средства, перечисленные вами на счет регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе на капитальный ремонт общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также перечисляют взносы на счет данного оператора, в том числе для оплаты товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (в случае наделения регионального оператора соответствующими полномочиями) (ч. 4 ст. 179 ЖК РФ).

Очередность ремонта определяется на основе объективных критериев, обеспечивающих первоочередное его проведение, в частности, в тех домах, проживание в которых опасно для жизни или здоровья граждан.