

Государственная корпорация –
ФОНД СОДЕЙСТВИЯ
РЕФОРМИРОВАНИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА

Земляной Вал ул., дом 50А, стр. 3, г. Москва, 109028.
Тел.: (495) 651-65-46; факс: (495) 651-65-30
http://www.fondgkh.ru; e-mail: fond@fondgkh.ru

Министру энергетики и жилищно-
коммунального хозяйства
Свердловской области
СМИРНОВУ Н.Б.

пл. Октябрьская, д.1,
620031, г. Екатеринбург,
Свердловская область

«08» 08 20 г. № СС-05/408

Уважаемый Николай Борисович!

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд) в соответствии с Вашим письмом от 24 июня 2014 года рассмотрела обращение Смирягина Н.С. по вопросам организации и проведения капитального ремонта и выбора способа формирования фонда капитального ремонта нескольких многоквартирных домов и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает формирование за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт фондов капитального ремонта общего имущества в каждом многоквартирном доме. Формирование фондов капитального ремонта осуществляется двумя способами.

Первый способ. Взнос на капитальный ремонт перечисляется на специальный счет, который по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме открывается на конкретный дом в кредитной организации, соответствующей требованиям статьи 176 Жилищного кодекса.

В данном случае решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее общее собрание собственников) определяются:

а) размер ежемесячного взноса, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

б) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества

Министерство энергетики
и жилищно-коммунального хозяйства
Свердловской области
20.08.2014г.
Вх. № 7967

в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

в) сроки проведения капитального ремонта – не позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

г) владелец специального счета (требования определены статьей 175 Жилищного кодекса);

д) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Согласно пункту 4 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Владельцем специального счета может быть товарищество собственников жилья, жилищный кооператив и региональный оператор.

Дополнительно сообщаем, что, согласно внесенным в Жилищный кодекс законом от 21 июля 2014 года № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» изменениям - с 1 января 2015 года владельцем специального счета для формирования фонда капитального ремонта может быть управляющая организация.

Второй способ. Взнос на капитальный ремонт перечисляется на счет специализированной некоммерческой организации, которая специально создается и финансируется субъектом Российской Федерации (далее региональный оператор) и должна будет организовать проведение капитального ремонта за счет тех взносов, которые ей будут платить собственники. Такое решение может быть принято и на общем собрании, а в случае отсутствия такового – органом местного самоуправления по месту нахождения многоквартирного дома.

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта собственники должны принять на общем собрании, но, если такое решение не будет ими принято в срок, установленный законом субъекта Российской Федерации, тогда орган местного самоуправления по месту нахождения многоквартирного дома принимает решение о формировании фонда капитального

ремонта по такому дому на счете регионального оператора.

Собственники в любое время на основании решения общего собрания могут изменить способ формирования фонда капитального ремонта: со специального счета перейти на счет регионального оператора и, наоборот, со счета регионального оператора на специальный счет при соблюдении условий, установленных Жилищным кодексом. Например, со счета регионального оператора на специальный счет можно перейти только при условии полного отсутствия задолженностей по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту. Кроме того, такое решение вступает в силу не ранее чем через два года после его принятия, если иной срок не установлен законом субъекта Российской Федерации.

При этом следует подчеркнуть, что Жилищным кодексом Российской Федерации не предусмотрено исключение для организации проведения капитального ремонта для нескольких многоквартирных домов, объединенных в единый жилой комплекс в целях управления.

Исходя из всего вышеизложенного, обеспечение возможности проведения капитального ремонта в жилом комплексе возможно путем принятия собственниками каждого многоквартирного дома, входящего в состав жилого комплекса, решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете с выбором в качестве его владельца регионального оператора. В этом случае организация проведения капитального ремонта определяется собственниками самостоятельно и может быть передана собственниками каждого многоквартирного дома, входящего в состав жилого комплекса, одной управляющей компании.

Заместитель
генерального директора



С.Л. Сучков