

# Юрисконсульт. Капитальный ремонт без участия регионального оператора

*Могут ли собственники помещений многоквартирного дома аккумулировать денежные средства на капитальный ремонт без участия регионального оператора и впоследствии проводить капитальный ремонт дома за счет этих средств, рассказывают эксперты службы Правового консалтинга ГАРАНТ Мария Рижская и Елена Парасоцкая.*

В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ взнос на капитальный ремонт для собственника помещения в многоквартирном доме входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Уплата ежемесячных взносов на капитальный ремонт является обязанностью собственников многоквартирных домов (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ).

При этом согласно ч. 3 ст. 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе самостоятельно выбрать способ формирования фонда капитального ремонта. К таким способам относятся:

- 1) 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;
- 2) 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). Указанный способ позволяет собственникам помещений самостоятельно аккумулировать денежные средства на капитальный ремонт дома и распоряжаться ими по своему усмотрению.

В силу ч. 5 ст. 170 ЖК РФ решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора документов, предусмотренных ч. 1 ст. 172 ЖК РФ. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в этот срок, и в случаях, предусмотренных ч. 7 ст. 189 ЖК РФ, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора (ч. 7 ст. 170 ЖК РФ).

Согласно ч. 3 ст. 169 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором

была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, за исключением случая, установленного ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ.

В силу указания из ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, 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 Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Как следует из вопроса, собственники помещений многоквартирного дома приняли решение о формировании фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете. В этом случае права на денежные средства будут принадлежать собственникам помещений и, соответственно, капитальный ремонт будет проводиться именно за счет денежных средств, аккумулированных на специальном счете.

При этом собственники помещений, в соответствии с ч. 4 ст. 170 ЖК РФ, должны на общем собрании определить:

- 1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;
- 2) владельца специального счета;
- 3) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.

Следует обратить внимание, что если владельцем специального счета будет определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ и ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации передается на усмотрение регионального оператора.

**Данная статья предоставлена компанией «Гарант»  
г.Иркутск, б-р Гагарина 68 «Б»  
(3952) 703-674**

<http://www.garant-cps.ru/>

УВЕРЕННОСТЬ В КАЖДОМ РЕШЕНИИ.



Автор: Лера Крышкина © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, МИР 👁 7459 08.12.2015, 22:43 🏠 1484  
URL: <https://babr24.com/?ADE=141006> Bytes: 6689 / 6461 Версия для печати Скачать PDF

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

[newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)



Автор текста: **Лера Крышкина**, журналист.

На сайте опубликовано **2241** текстов этого автора.

#### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24\\_link\\_bot](#)

Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto:newsbabr@gmail.com)

#### ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: [bratska.net.net@gmail.com](mailto:bratska.net.net@gmail.com)

#### КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [bur.babr@gmail.com](mailto:bur.babr@gmail.com)

Иркутск: Анастасия Суворова

Телеграм: [@irk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: [@kras24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [krsyar.babr@gmail.com](mailto:krsyar.babr@gmail.com)

Новосибирск: Алина Обская

Телеграм: [@nsk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [nsk.babr@gmail.com](mailto:nsk.babr@gmail.com)

Томск: Николай Ушайкин

Телеграм: [@tomsk24\\_link\\_bot](#)

эл.почта: [tomsk.babr@gmail.com](mailto:tomsk.babr@gmail.com)

Прислать свою новость

#### ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"

Телеграм: [@babrobot\\_bot](#)

эл.почта: [equatoria@gmail.com](mailto:equatoria@gmail.com)

## СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

---

эл.почта: [babrmarket@gmail.com](mailto:babrmarket@gmail.com)

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)