

Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Порядок организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах предусмотрен разделом IX Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ). Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества предусмотрена непосредственно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ.

Согласно ст. 170 ЖК РФ собственники помещений в доме на общем собрании вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта: на специальном счете или на счете регионального оператора. Владельцами специального счета в соответствии с ч. 2 ст. 175 ЖК РФ могут быть товарищество собственников жилья, управляющие многоквартирным домом жилищный кооператив или иной потребительский кооператив, а также региональный оператор.

Денежные средства, поступившие на специальный счет, как и на счет регионального оператора, используются только на цели, указанные в ст. 174 ЖК РФ - для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. Расходование средств на иные цели не допускается.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора согласно ч. 4 ст. 179 ЖК РФ денежные средства 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.

Предусмотрены также меры защиты накопленных на специальном счете денежных средств. Так, согласно ч.ч. 6, 7 ст. 175 ЖК РФ на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о получении кредита или займа на капитальный ремонт, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Действующее законодательство не исключает возможность на основании решения общего собрания собственников помещений в

многоквартирном доме заключить договор кредита или займа на цели капитального ремонта.

Независимо от выбранного собственниками способа формирования фонда капитального ремонта, основанием для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме является решение общего собрания собственников помещений в этом доме (ст. 189 ЖК РФ). При этом, согласно ч. 5 ст. 189 ЖК РФ, решением общего собрания должны быть определены и утверждены: перечень работ по капитальному ремонту; смета расходов на капитальный ремонт; сроки проведения капитального ремонта; источники финансирования капитального ремонта; лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Анализ действующего законодательства позволяет сделать вывод, что активная позиция самих собственников по реализации предоставленных законодательством полномочий, их контроль за формированием фонда капитального ремонта и выполнением соответствующих работ позволит обеспечить своевременное и качественное проведение капитального ремонта общего имущества.

Старший помощник прокурора
Василеостровского района
Санкт-Петербурга

младший советник юстиции

О.И. Цимбаревич