*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

***Рубрика:***

**В О П Р О С – О Т В Е Т**

***Часть 19***



***Глава 4 «Региональный оператор».***

**«Формирование фонда капремонта**

**на счет регоператора»**

***В случае аккумулирования взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора последний обязан открыть специальный банковский счет, предусмотренный Федеральным законом № 103-ФЗ, для получения денежных средств, принятых платежным агентом в качестве уплаты взносов в адрес регионального оператора. Означает ли это, региональный оператор должен открыть специальный банковский счет поставщика для получения денежных средств (взносов на капитальный ремонт), собранных платежным агентом? Если нет, то какой счет должен открыть региональный оператор в соответствии с законом??***

В случае аккумулирования взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора последний получает денежные средства плательщиков в рамках выполнения им функций, установленных законодательством Российской Федерации (обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме). При этом взносы поступают в пользу регионального оператора, средства взносов являются имуществом регионального оператора (часть 1 статьи 179 ЖК РФ).

Таким образом, региональный оператор в данном случае выступает поставщиком услуг по капитальному ремонту и, следовательно, обязан открыть специальный банковский счет поставщика, предусмотренный Федеральным законом от 03.06.2009 № 103-ФЗ, для получения денежных средств, принятых платежным агентом в качестве уплаты взносов в адрес регионального оператора.

Согласно части 19 статьи 4 Федерального закона от 03.06.2009 № 103-ФЗ по специальному банковскому счету поставщика могут осуществляться операции:

1) зачисление денежных средств, списанных со специального банковского счета платежного агента;

2) списание денежных средств на банковские счета

***Каков порядок досрочного проведения капитального ремонта при формировании фонда капремонта на счете регоператора? Обязан ли региональный оператор выполнять функции технического заказчика на основании закона, или требуется в данном случае дополнительное соглашение?***

Согласно части 1 статьи 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, могут принять решение о проведении отдельных работ по капитальному ремонту раньше сроков, установленных региональной программой, за счет дополнительных взносов (часть 1.1 статьи 158 ЖК РФ). Необходимо учитывать, что данным решением общего собрания собственников помещений в МКД определяется не только сумма дополнительных взносов, но и порядок их уплаты и порядок использования этих средств. Так как дополнительные средства собираются собственниками не на счете регионального оператора, за региональным оператором не закреплена обязанность по обеспечению проведения таких работ по капитальному ремонту.

Необходимо отметить, что  Жилищным кодексом предусмотрена возможность зачета стоимости ранее выполненных работ в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, в случае, если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора (часть 5 статьи 181 ЖК РФ).

***Обязательно ли заключение договора с региональным оператором в случае формирования фонда капремонта на его счете? Возникает ли обязанность по уплате взносов на капремонт в отсутствие такого договора?***

Права и обязанности собственников и регионального оператора согласно последним изменениям в ЖК РФ, следуют из закона, а не из договора. Так, статьей 181 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, за которых в установленных ЖК РФ случаях такое решение принято органом местного самоуправления, начиная с даты, определяемой в соответствии с частью 3 статьи 169 и частью 5.1 статьи 170 ЖК РФ, имеют права и исполняют следующие обязанности:

1) ежемесячно вносят в установленные сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивают пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт;

2) принимают решения, участвуют в принятии решений, которые предусмотрены ЖК РФ, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме;

3) участвуют в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме;

4) запрашивают и получают предусмотренные ЖК РФ сведения (информацию) от заинтересованных лиц;

5) реализуют иные права и исполняют иные обязанности, предусмотренные ЖК РФ, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Частью 3 статьи 169 ЖК РФ установлено, что 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 РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капремонта, в которую включен этот многоквартирный дом. Для собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу при ее актуализации обязанность по уплате взносов на капремонт солгасно части 5.1 статьи 170 ЖК РФ возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

***Региональным оператором в газете опубликован проект договора на формирование фонда капремонта общего имущества МКД. Является ли в таком случае проект договора публичной офертой?***

Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения.

Так, согласно действующей редакции части 1 статьи 181 ЖК РФ заключение договора между региональным оператором и собственниками помещений в многоквартирном доме (МКД), принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственниками помещений в МКД, не принявшими решение о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 ЖК РФ, не предусмотрено.