

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации
(по вопросам создания условий для кредитования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и развития системы формирования фондов капитального ремонта на специальных счетах)

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2009, № 39, ст. 4542; 2011, № 23, ст. 3263; 2012, № 26, ст. 3446; № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7596; 2013, № 52, ст. 6982; 2014, № 26, ст. 3406; № 30, ст. 4218, 4256, 4264; 2015, № 27, ст. 3967; 2016, № 1, ст. 19; № 27, ст. 4288, 4305; 2017, № 1, ст. 10, 39; 2017, № 31, ст. 4806) следующие изменения:

1) часть 8 статьи 32 дополнить предложением следующего содержания:

«В случае предоставления другого жилого помещения взамен изымаемого жилого помещения, если изымаемое жилое помещение расположено в многоквартирном доме, на капитальный ремонт которого в соответствии с частью 3¹ статьи 158 настоящего Кодекса был предоставлен кредит или заем, не погашенный на дату принятия решения об изъятии такого жилого помещения, размер возмещения за изымаемое жилое помещение, выплачиваемого в денежной форме, не может составлять менее размера досрочно погашаемых обязательств собственника изымаемого жилого помещения, определенных в соответствии с частью 3¹ статьи 158 настоящего Кодекса и уменьшенных на величину погашения таких обязательств за счет

средств фонда капитального ремонта в соответствии с частью 3 статьи 174 настоящего Кодекса.»;

2) часть 1 статьи 36¹ дополнить словами «, а в случае, указанном в части 6 статьи 176 настоящего Кодекса, также за счет кредитных и (или) иных заемных средств, привлеченных собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с частью 3¹ статьи 158 настоящего Кодекса»;

3) в части 2 статьи 44:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений на земельном участке, входящем в состав общего имущества в многоквартирном доме;»;

б) дополнить пунктом 1¹⁻² в следующей редакции:

«1¹⁻²) принятие решений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, использовании средств фонда капитального ремонта, находящихся на специальном счете;»;

в) пункт 1² изложить в следующей редакции:

«1²) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей

организацией, а в случае, установленном частью 3¹ статьи 158 настоящего Кодекса, всеми собственниками помещений в многоквартирном доме кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее также – кредит или заем на капитальный ремонт), об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, об использовании средств фонда капитального ремонта, находящихся на специальном счете, на погашение этого кредита или займа, уплату процентов за пользование этим кредитом или займом и предусмотренные кредитным договором или договором займа иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита или займа, оплату расходов на получение указанных гарантии, поручительства, а также о залоге прав на средства, находящиеся на специальном счете, в качестве обеспечения по этому кредиту или займу;»

г) дополнить пунктом 1³ в следующей редакции:

«1³) принятие решений об определении лица, уполномоченного представлять всех собственников помещений в многоквартирном доме в кредитном договоре, договоре займа на проведение капитального ремонта, договоре залога прав на средства, находящиеся на специальном счете, получать от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме гарантию, поручительство по кредиту или займу на капитальный ремонт в случае предоставления этого кредита или займа всем собственникам

помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3¹ статьи 158 настоящего Кодекса, прекращении полномочий указанного лица до исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязательств, предусмотренных кредитным договором, договором займа на проведение капитального ремонта при условии принятия решения об определении иного лица, уполномоченного представлять всех собственников помещений в многоквартирном доме в указанных в настоящем пункте случаях;»;

4) в части 1 статьи 46 слова «пунктом 1¹» заменить словами «пунктами 1¹, 1¹⁻², 1² и 1³», слова «пунктами 1, 1¹⁻¹, 1², 2, 3, 3¹, 4², 4³» заменить словами «пунктами 1, 1¹⁻¹, 2, 3, 3¹, 4², 4³»;

5) статью 158 дополнить частью 3¹ следующего содержания:

«3¹. В случае предоставления кредита или займа на капитальный ремонт всем собственникам помещений в многоквартирном доме, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете, и заключения кредитного договора или договора займа лицом, уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обязанность по погашению этого кредита или займа, уплате процентов за пользование этим кредитом или займом возникает у каждого собственника помещения в многоквартирном доме в размере, пропорциональном доле собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и исполняется каждым собственником помещения

путем внесения взносов на капитальный ремонт на специальный счет.»;

б) статью 166 дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. Наряду с услугами и (или) работами, указанными в части 1 настоящей статьи, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, вправе на основании решения общего собрания собственников помещений в таком доме использовать средства фонда капитального ремонта, сформированные исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, для финансирования работ по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).»;

7) часть 2 статьи 169 изложить в следующей редакции:

«2. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме в случае принятия в соответствии со статьей 32 настоящего Кодекса решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен

многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, в том числе на основании признания такого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. Собственники помещений в таком многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка.»;

8) в статье 170:

а) часть 4¹ изложить в следующей редакции:

«4¹. В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в таком доме из числа услуг (или) работ, указанных в частях 1 и 2¹ статьи 166 настоящего Кодекса, и сроки их проведения определяются решением общего собрания собственников помещений в таком доме. При этом услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, подлежат обязательному проведению не позднее сроков, предусмотренных

региональной программой капитального ремонта.»;

б) в части 4² слова «, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта» заменить словами «в соответствии с частью 4¹ настоящей статьи, может быть дополнен любыми другими услугами и (или) работами по капитальному ремонту такого многоквартирного дома, и таким решением могут быть установлены любые сроки проведения таких дополнительных услуг и (или) работ.»;

9) статью 173 дополнить частью 2¹ следующего содержания:

«2¹. В случае, если за счет средств фонда капитального ремонта на специальном счете, сформированных исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, оплачены услуги и (или) работы по капитальному ремонту, указанные в части 2¹ статьи 166 настоящего Кодекса и не предусмотренные в отношении многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта допускается при условии возмещения расходов на оплату указанных услуг и (или) работ путем внесения на специальный счет денежных средств в сумме, равной таким расходам.»;

10) в статье 174:

а) в части 1:

предложение первое дополнить словами «, а также как обеспечение (залог прав на средства, находящиеся на специальном счете) кредитов или займов на капитальный ремонт»;

предложение второе после слов «При этом за счет средств фонда капитального ремонта» дополнить словами «, формируемого на счете регионального оператора,»;

б) часть 2 изложить в следующей редакции:

«2. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и принятия собственниками помещений в этом доме в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 настоящего Кодекса решения о проведении сноса или реконструкции этого дома средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд в соответствии со статьей 32 настоящего Кодекса земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе признанный аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками

помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений. Положения настоящей части не применяются в случае, указанном в части 3 настоящей статьи.»;

в) дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. В случае, если на капитальный ремонт многоквартирного дома, указанного в части 2 настоящей статьи, в соответствии с частью 3¹ статьи 158 настоящего Кодекса был предоставлен кредит или заем, не погашенный на дату принятия решения о признании такого многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, средства фонда капитального ремонта такого дома, находящиеся на специальном счете, подлежат использованию для досрочного погашения обязательств по такому кредиту или займу. Средства фонда капитального ремонта, оставшиеся на специальном счете после досрочного погашения обязательств по такому кредиту или займу, используются либо распределяются в соответствии с частью 2 настоящей статьи.»;

11) статью 175 дополнить частью 3³ следующего содержания:

«3³. В случае, если уполномоченное лицо, указанное в части 3¹ настоящей статьи, прекратило оказание услуг по представлению платежных

документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет или исполняет эти услуги ненадлежащим образом, банк, предоставивший кредит на капитальный ремонт, возврат которого и уплата процентов за пользование которым осуществляются за счет средств, находящихся на специальном счете в соответствии с частью 3¹ статьи 158 настоящего Кодекса, вправе выставлять платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт, начислять пени за несвоевременную уплату взносов на капитальный ремонт, а также принимать установленные законодательством меры для взыскания с собственников помещений задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт.»;

12) часть 1 статьи 175¹ дополнить предложением следующего содержания:

«В случае, указанном в части 6 статьи 176 настоящего Кодекса, размещение на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта не допускается.»;

13) в статье 176:

а) часть 1 дополнить предложениями следующего содержания:

«Идентификация специального счета осуществляется по адресу многоквартирного дома, указанного в таком протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а в случае расположения по одному и тому же адресу двух и более многоквартирных домов – также по иному дополнительному идентификатору. В договоре специального счета

указывается, что лицо, открывающее специальный счет, является представителем всех собственников помещений в многоквартирном доме.»;

б) дополнить частями 6 и 7 следующего содержания:

«6. В случае предоставления в соответствии с частью 3¹ статьи 158 настоящего Кодекса кредита или займа на капитальный ремонт в рамках специального счета в порядке, установленном Центральным банком Российской Федерации, открывается субсчет, предназначенный исключительно для зачисления средств кредита или займа на капитальный ремонт, предоставленного в соответствии с частью 3¹ статьи 158 настоящего Кодекса, и совершения в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 177 настоящего Кодекса операций по списанию денежных средств, связанных с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренные кредитным договором или договором займа. На средства на указанном субсчете распространяются положения настоящего Кодекса в отношении специального счета и фонда капитального ремонта с учетом особенностей, установленных настоящей частью.

7. Кредитная организация в течение пяти рабочих дней с даты открытия или закрытия специального счета, замены владельца специального счета, обращения взыскания на средства, находящиеся на специальном счете, направляет уведомление об этом в орган государственного жилищного надзора.»;

14) часть 1 статьи 177:

а) в пункте 2 слова «полученных на оплату услуг и (или) работ, указанных в части 1 статьи 174» заменить словами «предоставленных в соответствии с частью 3¹ статьи 158»;

б) дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹) списание денежных средств в счет исполнения обязательств по договору залога прав на средства на специальном счете, заключенному для обеспечения кредита или займа на капитальный ремонт;»;

в) дополнить пунктом 7² следующего содержания:

«7²) совершение операций, указанных в части 6 статьи 176 настоящего Кодекса, со средствами субсчета специального счета;»;

г) дополнить частью 8 следующего содержания:

«8. В случае, указанном в части 6 статьи 176 настоящего Кодекса, совершение по субсчету специального счета операций, не предусмотренных частью 6 статьи 176, не допускается, если возможность осуществления иных операций, указанных в части 1 настоящей статьи, не предусмотрена кредитным договором или договором займа на проведение капитального ремонта.».

**Президент
Российской Федерации**

В.В. Путин