



*В помощь жилищному активу  
многоквартирных домов  
со специальными счетами:*

**Полномочия собственников  
помещений в многоквартирных домах,  
формирующих фонд капитального  
ремонта на специальном счёте,  
определённые Конституционным судом  
Российской Федерации  
информационный материал**

**Подготовлен в рамках проекта**

**«КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ ПРАВИЛЬНО  
СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ»,**

**реализуемого с использованием средств гранта  
Президента Российской Федерации, предоставленного  
Фондом президентских грантов**

***КТО ОТВЕЧАЕТ ЗА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЁТОМ? КАКОВЫ ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ?***

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации<sup>1</sup> (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте проведение капитального ремонта – обязанность и ответственность собственников помещений в многоквартирном доме.

**Конституционный суд Российской Федерации в своём постановлении от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» подтвердил данную норму Жилищного кодекса.**

Пункт 7.1. указанного постановления Конституционного суда Российской Федерации гласит следующее.

**Собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски.**

В таких случаях, как следует из Жилищного кодекса Российской Федерации, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены 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), владелец специального счета (в качестве которого могут выступать осуществляющие управление соответствующим многоквартирным домом товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или управляющая организация либо региональный оператор) и кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет; если владельцем специального

---

<sup>1</sup> ЖК РФ, ст. 168 ч. 1.

счета 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 установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора (часть 4 статьи 170, части 2 и 3 статьи 175).

Данный способ формирования фонда капитального ремонта предполагает передачу собственниками помещений в многоквартирном доме взносов на капитальный ремонт кредитной организации (банку) для зачисления на специальный счет, который предназначен для перечисления средств на проведение капитального ремонта и расходные операции по которому, согласно части 1 статьи 177 Жилищного кодекса Российской Федерации, могут совершаться лишь для оплаты перечисленных в части 1 его статьи 174 услуг и (или) работ, связанных с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в данном многоквартирном доме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете, на котором, соответственно, могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме (часть 4 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации).

**По своей природе находящиеся на специальном счете безналичные денежные средства, предназначенные для капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, представляют собой обязательственное требование собственников помещений в этом доме к кредитной организации (банку), в которой открыт такой специальный счет (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 10 декабря 2014 года № 31-П и др.). Поскольку право распоряжения этими денежными средствами принадлежит исключительно собственникам помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 36.1 Жилищного кодекса Российской Федерации), они вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в своем**

**многоквартирном доме и до наступления предельного срока его проведения, предусмотренного региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, с оплатой соответствующих услуг и (или) работ из средств сформированного ими фонда капитального ремонта в пределах суммы денежных средств, зачисленных на специальный счет в кредитной организации (банке). При этом порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта), также определяется собственниками помещений в этом доме.**

Таким образом, положение части 4 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющее перечень вопросов, решения по которым должны быть приняты общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, избравших в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в этом доме аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, является элементом правового механизма, обеспечивающего реализацию избранного ими способа участия в финансировании расходов на капитальный ремонт, и, будучи направленным на обеспечение как свободы волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так и достаточности и сохранности средств этого фонда, не может рассматриваться как противоречащее Конституции Российской Федерации.

Таким образом, собственники помещений отвечают за своевременность проведения капитального ремонта и несут риски, связанные с качеством выполненного ремонта.

Собственники помещений обязаны принять решения о капитальном ремонте в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, на основании предложения о проведении капитального ремонта, поступившего от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом (управляющая компания, ТСЖ, ЖК/ЖСК) или оказывающего услуги и

(или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме<sup>2</sup>.

Кроме того, при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете собственники помещений в многоквартирном доме обязаны:

1) ежемесячно и в полном объеме в установленные законом сроки вносить на специальный счет взносы на капитальный ремонт<sup>3</sup>;

2) в случае несвоевременной или неполной оплаты взносов на капитальный ремонт - уплачивать пени<sup>4</sup>;

3) принять решение на общем собрании о выборе нового владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случае ликвидации и (или) реорганизации, банкротства прежнего владельца специального счета, а также в случае, если управляющей организацией, ТСЖ или ЖК, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом (решение должно быть принято и передано новому владельцу специального счёта или региональному оператору не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом)<sup>5</sup>;

4) принять решение на общем собрании о выборе иного банка для открытия специального счёта в течение двух месяцев с момента получения от владельца специального счёта уведомления об исключении банка, в котором открыт специальный счёт, из перечня банков, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации<sup>6</sup>.

---

<sup>2</sup> ЖК РФ, ст. 189 ч. 3-5

<sup>3</sup> ЖК РФ, ст. 169 ч.1, ст. 171 ч. 2, ст. 185 ч. 3<sup>1</sup>

<sup>4</sup> ЖК РФ, ст. 36.1 ч. 1, ст. 177 ч. 1 п. 5, ст. 155 ч. 14.1

<sup>5</sup> ЖК РФ, ст. 185 ч. 8

<sup>6</sup> ЖК РФ, ст. 176 ч. 2<sup>1</sup>.

***КАКИЕ РЕШЕНИЯ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПРИНЯТЫ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЁТОМ?***

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме<sup>7</sup>.

Для проведения капитального ремонта в многоквартирном доме собственникам помещений на общем собрании необходимо принять следующие решения<sup>8</sup>:

- о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- о сроках проведения капитального ремонта;
- об источниках финансирования капитального ремонта;
- о лице, уполномоченном от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Эти решения должны быть приняты в обязательном порядке не позднее чем через три месяца с момента получения предложения о проведении капитального ремонта, поступившего от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> ЖК РФ, ст. 189 ч. 1

<sup>8</sup> Обязательные для решения на общем собрании вопросы согласно ч. 5<sup>1</sup> ст. 189 ЖК РФ,

<sup>9</sup> ЖК РФ, ст. 189 ч. 4

## *КТО ВЫБИРАЕТ ПОДРЯДНУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ?*

Порядок выбора подрядной организации для проведения капитального ремонта для многоквартирных домов, выбравших способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в действующем законодательстве не определен. Вместе с тем, Конституционный суд Российской Федерации постановил, что «собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества... При этом порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта, определяется собственниками помещений в этом доме»<sup>10</sup>.

Следовательно, для организации капитального ремонта собственники помещений могут сами принять все необходимые решения по выбору исполнителей, заказу проектной документации, организации контроля и приемки работ. Такие решения могут приниматься на общем собрании, а могут быть делегированы более узкому кругу лиц - представителям собственников. У собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом есть следующие возможности определить лицо, лиц, которым решением общего собрания могут быть предоставлены полномочия по выбору

---

<sup>10</sup> Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы», п. 7.1

исполнителей, подрядчиков для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

а) управляющей организации (необходимо заранее согласовать условия выполнения такой услуги);

б) правлению товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива;

в) организации, специализирующейся на выполнении функций технического заказчика и являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации (см. пункт 22 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ); (необходимо заранее согласовать условия оказания услуги технического заказчика);

г) выбранным лицам из числа собственников помещений в многоквартирном доме (комиссии собственников помещений по выбору подрядчиков) (необходимо заранее подготовить предложения по кандидатурам в состав комиссии из числа собственников, имеющих необходимую квалификацию и опыт и пользующихся доверием у собственников помещений);

д) комбинированный вариант, например, комиссии собственников помещений с участием управляющей организации.

В случае если принятие решения о выборе исполнителя, подрядчика не выносится на общее собрание (по результатам заранее проведенной подготовительной работы), а поручается представителям собственников, решение о выборе таких представителей и предоставлении им соответствующих полномочий должно быть принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> Возможность наделения какого-то лица полномочиями путем принятия решения на общем собрании предусмотрена частью 4 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## ***КТО ПОДПИСЫВАЕТ ДОГОВОР С ПОДРЯДЧИКОМ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ?***

Порядок заключения договора с подрядной организацией для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счёте, не определён действующим законодательством. Опираясь на упомянутое выше постановление Конституционного суда Российской Федерации, можно утверждать, что собственники помещений в многоквартирном доме сами определяют порядок заключения договора с исполнителем услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома. В случае если заказчиком капитального ремонта являются собственники помещений, то целесообразно определить лицо, которому предоставить полномочия подписать от имени всех собственников подрядный договор с исполнителем, выбранным общим собранием собственников или уполномоченными представителями собственников. Таким лицом может быть как уполномоченный собственник (например, председатель совета многоквартирного дома, председатель правления ТСЖ, ЖК/ЖСК), так и юридическое лицо - управляющая организация или ТСЖ (ЖК, ЖСК) в лице руководителя, действующего по уставу организации.

Наделение представителя собственников помещений полномочиями на подписание договора подряда целесообразно вынести на общее собрание собственников, включив в повестку дня общего собрания вопрос: «Об определении лица, уполномоченного от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключить договор с подрядной организацией на оказание услуг, выполнение работ по капитальному ремонту». В решении собственников указывается фамилия, имя, отчество уполномоченного физических лица или наименование и ОГРН юридического лица.