



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Справочник потребителя жилищно-коммунальных услуг

Тематический выпуск
ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
СО СПЕЦИАЛЬНЫМ СЧЕТОМ



Москва 2020

Оглавление

1. За счет каких средств можно оплачивать капитальный ремонт многоквартирного дома?.....	4
2. Какие меры финансовой поддержки существуют для оплаты капитального ремонта?	6
3. Можно ли оплатить разработку проектной документации для проведения капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств на специальном счете? Какие решения нужно для этого принять и как их правильно документально оформить?	9
4. Существуют ли требования к разработке сметы на проведение капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств на специальном счете?	13
5. Где найти информацию о том, сколько стоит капитальный ремонт многоквартирного дома?	15
6. Как спрогнозировать стоимость работ (услуг) по капитальному ремонту многоквартирного дома в следующем году (через несколько лет)?	17
7. Как рассчитать объем средств на специальном счёте, который будет сформирован в различные годы региональной программы капитального ремонта?	18
8. Можно ли, и стоит ли перенести работу по капитальному ремонту на более поздний срок, если накоплений на специальном счёте недостаточно для её проведения? Какие решения нужно принять и как их правильно документально оформить?	20
9. Можно ли выполнять работы по капитальному ремонту частями (поэтапно) в течение нескольких лет? Какие решения нужно принять и как это правильно документально оформить?	23
10. Можно ли за счёт фонда капитального ремонта на специальном счёте выполнить работы по капитальному ремонту, не предусмотренные в региональной программе капитального ремонта? Как это правильно документально оформить?	27
11. Какие дополнительные средства для проведения капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом могут быть привлечены, если средств в фонде капитального ремонта недостаточно?	30

12. В случае, если у собственников есть несколько вариантов привлечения дополнительных средств, на что нужно обращать внимание, чтобы выбрать оптимальный?	36
13. Как разместить средства фонда капитального ремонта на депозите с целью получения процентного дохода? На какие цели можно расходовать полученный доход? Облагается ли он налогами?	38
14. В каких случаях для финансирования капитального ремонта необходимо устанавливать дополнительный взнос?	43
15. Как рассчитать размер дополнительного взноса на капитальный ремонт?	46
16. В каком случае имеет смысл принять решение о досрочной (авансовой) уплате взносов на капитальный ремонт, если средств на специальном счёте недостаточно для оплаты работ по капитальному ремонту?	47
17. Если взносы на капитальный ремонт вносятся авансом, разрешает ли законодательство собственникам помещений не платить взносы в те месяцы, за которые они уже уплачены?	49
18. Какие решения нужно принять на общем собрании, чтобы получить кредит для финансирования капитального ремонта?	51
19. Кто может предоставить собственникам помещений заём на проведение капитального ремонта? Какие решения нужно принять на общем собрании и как их оформить, чтобы получить заём на капитальный ремонт?	54
20. В каком случае возврат кредита (займа) и уплата процентов невозможны за счет средств от минимального размера взноса на капитальный ремонт?	59
21. Что такое оплата капитального ремонта «в рассрочку»?	60
22. Какие решения нужно принять и как их оформить, чтобы заключить с подрядчиком договор с условием оплаты выполненного капитального ремонта в рассрочку?	61
23. Что такое факторинг в капитальном ремонте многоквартирных домов?	62

1. За счет каких средств можно оплачивать капитальный ремонт многоквартирного дома?

С 2013 года в Российской Федерации действует механизм планомерного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, финансовой основой которого являются средства собственников помещений в многоквартирных домах.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации (далее – ЖК РФ), расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников (см. часть 2 статьи 158 ЖК РФ).

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установил обязанность собственников помещений в многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта, ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – обязательные взносы на капитальный ремонт) (см. части 1 и 3 статьи 169 ЖК РФ). Такие обязательные взносы уплачиваются в размере, устанавливаемом субъектом Российской Федерации. – «минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме» (пункт 1 части 1 статьи 167 ЖК РФ). Кроме обязательного взноса на капитальный ремонт собственники решением общего собрания могут установить дополнительный взнос на капитальный ремонт - в размере, превышающем обязательный минимальный размер взноса на капитальный ремонт (пункт 1.1-1 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Уплачиваемые собственниками помещений взносы на капитальный ремонт образуют фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

В фонд капитального ремонта кроме взносов включаются также (см. часть 1 статьи 170 ЖК РФ):

- пени, уплаченные собственниками помещений за просрочку по уплате взносов;
- проценты, начисленные банком за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора,
- доходы, полученные от размещения на депозитах временно свободных средств фонда капитального ремонта;
- средства финансовой поддержки, предоставленные на проведение капитального ремонта;

- кредиты и (или) займы, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта.

В фонд капитального ремонта по решению общего собрания собственников помещений в доме, общего собрания членов товарищества собственников жилья, общего собрания членов жилищного кооператива можно также перечислять доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в доме, доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива. Такие средства могут вноситься в фонд капитального ремонта как в счет уплаты собственниками установленного взноса на капитальный ремонт, так и на формирование части фонда капитального ремонта сверх той, что создается за счет обязательных взносов в установленном минимальном размере (часть 4 статьи 169 ЖК РФ).

Таким образом, **капитальный ремонт многоквартирного дома оплачивается за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме (средств от взносов) и других источников. Дополнительными источниками финансирования** капитального ремонта могут быть средства финансовой поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации и (или) муниципальным образованием (статья 191 ЖК РФ), и заемные средства (кредит, заем), привлекаемые по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

2. Какие меры финансовой поддержки существуют для оплаты капитального ремонта?

В соответствии с частью 1 статьи 191 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) **меры финансовой поддержки для финансирования капитального ремонта могут предоставляться за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета.**

Необходимо иметь в виду, что предоставление мер финансовой поддержки капитального ремонта не является обязательным ни для государства, ни для субъекта Российской Федерации, ни для муниципального образования. Предоставление финансовой поддержки зависит от возможностей соответствующего бюджета (см., например, пункт 4 части 1 статьи 167 ЖК РФ), а порядок и условия предоставления определяются соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Достаточно распространенной мерой финансовой поддержки является предоставление субсидии. В случае предоставления субсидии за ее счет покрывается часть стоимости капитального ремонта, в связи с чем уменьшаются расходы, которые несут собственники помещений в многоквартирном доме. Согласно части 4 статьи 166 ЖК РФ, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

По данным Фонда ЖКХ о результатах мониторинга реализации региональных программ капитального ремонта за 2021 год, 44 субъекта Российской Федерации предоставляли бюджетные средства для софинансирования капитального ремонта. Наибольшие суммы были выделены из бюджетов Белгородской, Московской и Самарской областей, Республики Татарстан. Кроме того, средства для софинансирования капитального ремонта выделяли 25 муниципальных образований. В целом, в 2022 году на софинансирование капитального ремонта многоквартирных домов было израсходовано почти 16 млрд рублей. Около 35% этой суммы было направлено на субсидии для замены лифтов в многоквартирных домах.

Кроме субсидий могут использоваться такие меры поддержки как предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам на капитальный ремонт (см. пункт 4 части 1 статьи 167 ЖК РФ).

О предоставлении мер поддержки капитального ремонта за счет средств регионального и (или) местного бюджета можно узнать в администрации муниципального образования, в котором находится многоквартирный дом. Если в субъекте Российской Федерации до настоящего времени и не предоставлялась финансовая поддержка для проведения капитального ремонта, то ситуация может измениться, поэтому рекомендуется обратиться в администрацию города с вопросом, планируются ли какие-то меры финансовой помощи собственникам помещений для проведения капитального ремонта многоквартирных домов на региональном или муниципальном уровне.

С 2017 года финансовую поддержку капитального ремонта многоквартирных домов оказывает Государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства¹ (Фонд ЖКХ) в соответствии с правилами, утверждёнными Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 января 2017 года № 18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счёт средств государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов» (см. данное постановление в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2020 года № 2202).

Финансовая поддержка предоставляется Фондом ЖКХ в виде возмещения затрат на энергоэффективный капитальный ремонт и/или компенсации части процентной ставки по кредиту, привлечённому для проведения капитального ремонта (не только энергоэффективного).

О правилах предоставления Фондом ЖКХ поддержки капитального ремонта многоквартирных домов можно больше узнать из презентации Фонда ЖКХ, доступной по ссылке:

[file:///C:/Users/%D0%98%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0/Downloads/81ee ca8bdf610f0d1006df991c9c060a%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/%D0%98%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0/Downloads/81ee ca8bdf610f0d1006df991c9c060a%20(2).pdf),

а также из материалов, размещённых на странице сайта Фонда ЖКХ: <https://fondgkh.ru/napravleniya-deyatelnosti/energoeffektivnyy-kapremont/ob-energoeffektivnom-kapremonte/> .

Для получения финансовой поддержки из средств Фонда ЖКХ необходимо, чтобы многоквартирный дом был включён в заявку субъекта Российской Федерации в Фонд ЖКХ для получения финансовой поддержки на реализацию региональной программы капитального ремонта. Включение

¹ В настоящее время преобразован в Публично-правовую компанию «Фонд развития территорий» в результате объединения с Фондом защиты прав граждан – участников долевого строительства».

многоквартирного дома в такую региональную заявку осуществляется через администрацию города.

Фонд ЖКХ предоставляет регионам средства для мер поддержки капитального ремонта в пределах сумм, утвержденных на эти цели. В 2022 году Фонд ЖКХ располагал средствами только для поддержки проведения работ по замене лифтов в многоквартирных домах. Тем не менее, можно рекомендовать активу собственников следить за новостями о предоставлении Фондом ЖКХ (Фондом развития территорий) финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Согласно части 2 статьи 191 ЖК РФ, меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта. А сами средства финансовой поддержки в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома предоставляются товариществу собственников жилья, жилищному, жилищно-строительному кооперативу, управляющей организации либо региональному оператору (см. часть 1 статьи 191 ЖК РФ).

Финансовые средства предоставленных мер поддержки, согласно части 1 статьи 170 ЖК РФ, становятся частью фонда капитального ремонта многоквартирного дома. В случае многоквартирного дома со специальным счетом средства финансовой поддержки зачисляются на специальный счет, на котором формируется фонд капитального ремонта дома (см. пункт 5.1 части 1 статьи 177 ЖК РФ).

3. Можно ли оплатить разработку проектной документации для проведения капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств на специальном счете? Какие решения нужно для этого принять и как их правильно документально оформить?

В соответствии с частью 1 статьи 174 ЖК РФ, средства фонда капитального ремонта могут использоваться как для оплаты услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, так и для разработки проектной документации в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Необходимо учесть, что средства фонда капитального ремонта, сформированные исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут расходоваться только на финансирование работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (часть 1 статьи 174 ЖК РФ), следовательно, за счет обязательных взносов может быть оплачена разработка проектной документации только указанных видов работ.

Таким образом, за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных за счет обязательных взносов, может быть оплачена разработка проектной документации только установленных Жилищным кодексом и региональным актом видов работ по капитальному ремонту и только в том случае, если разработка проектной документации для таких видов работ требуется градостроительным законодательством.

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации (ГрК РФ), при проведении капитального ремонта многоквартирного дома, осуществляемого за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах (средств регионального оператора, ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного кооператива), требуется только разработка раздела проектной документации «Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства» (части 1 и 12.2 статьи 48, статья 8.3 ГрК РФ). При этом застройщик² (в случае капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом – собственники помещений в многоквартирном доме) по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку иных

² Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее, в том числе, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также подготовку проектной документации для их капитального ремонта (полное определение понятия «Застройщик» см. подпункт 16 статьи 1 ГрК РФ).

разделов проектной документации (часть 12.2 статьи 48 ГрК РФ), в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте. Но разработка таких разделов проектной документации не является обязательной в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, поэтому возможность оплаты разработки таких разделов проектной документации за счет обязательных взносов на капитальный ремонт может вызывать сомнения. Контрольные органы, прежде всего, орган государственного жилищного надзора, могут посчитать оплату разработки иных разделов проектной документации (кроме сметы на капитальный ремонт) нецелевым расходованием средств, сформированных за счет установленного минимального размера взносов на капитальный ремонт.

В то же время, нужно отметить, что в 2022 году во всех субъектах Российской Федерации разработка проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме включена в перечень работ, финансирование которых может осуществляться за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Рекомендуются найти такой нормативный правовой акт и использовать его для обоснования возможности оплатить расходы на разработку проектной документации за счет фонда капитального ремонта на специальном счете.

Таким образом, можно считать, что разработка проектной документации для выполнения работ, указанных в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса и региональном нормативном правовом акте, может быть оплачена за счет средств, размещенных на специальном счете и сформированных за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт.

При формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете решение о разработке проектной документации (раздела «Смета капитального ремонта») для проведения капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств фонда капитального ремонта дома принимают на общем собрании собственники помещений в этом доме.

При принятии решения о разработке проектной документации для проведения капитального ремонта многоквартирного дома возможны два варианта:

Вариант 1 – принять решение об услуге по разработке проектной документации для выполнения конкретной работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

В этом случае для услуги по разработке проектной документации будет привлекаться специализированная проектная организация (индивидуальный

предприниматель). Стоимость такой услуги будет учитываться в общей стоимости капитального ремонта.

Вариант 2 – принять решение о том, что проектная документация разрабатывается в составе работ по капитальному ремонту общего имущества (*конкретного элемента общего имущества*) в многоквартирном доме лицом, осуществляющим такой ремонт (подрядной организацией).

Ниже приведен пример формулировки вопросов, вынесенных на голосование, и предложения по этим вопросам так, как это рекомендуется для бюллетеня голосования (письменного решения собственника по вопросам, поставленным на голосование). Аналогичным образом вопросы и предложения должны отражаться в протоколе общего собрания.

Проектная документация служит основанием для производства работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, поэтому может рассматриваться как часть единого проектно-строительного процесса (см., например, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 16 января 2020 г. № Ф09-8829/19 по делу № А34-9670/2018). Затраты на разработку проектной документации на капитальный ремонт многоквартирного дома входят в общие расходы на проведение такого ремонта.

Согласно части 3 статьи 49 ГрК РФ, «экспертиза проектной документации не проводится в отношении разделов проектной документации, подготовленных для проведения капитального ремонта объектов капитального строительства».

ПРИМЕР № 1. Вопросы повестки общего собрания, связанные с разработкой проектной документации капитального ремонта многоквартирного дома

ВАРИАНТ 1.

Вопрос № 1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

1.1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома

ПРЕДЛОЖЕНО: включить в состав услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме следующие услуги и работы из числа услуг и работ, которые могут финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт:

- 1) разработка проектной документации на проведение работы *по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы теплоснабжения*;
- 2) капитальный ремонт *внутридомовой инженерной системы теплоснабжения*;
- 3)

ЗА | ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

ВАРИАНТ 2.

Вопрос № 1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

1.1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту многоквартирного дома

ПРЕДЛОЖЕНО: включить в состав услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме следующие услуги и работы из числа услуг и работ, которые могут финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт:

- 1) ремонт *внутридомовой инженерной системы теплоснабжения*, включая разработку проектной документации на проведение капитального ремонта;
- 2) ...

.

ЗА | ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

4. Существуют ли требования к разработке сметы на проведение капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств на специальном счете?

Да, такие требования существуют.

В соответствии с частью 1 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ), сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома (общего имущества в многоквартирном доме), осуществляемого полностью или частично за счет средств регионального оператора, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо средств собственников помещений в многоквартирном доме, определяется с **обязательным применением сметных нормативов, сведения о которых включены в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов.** Соответственно, смета, разрабатываемая на капитальный ремонт многоквартирного дома, должна иметь указания на использованные сметные нормативы и сметные цены строительных ресурсов, включенные в федеральный реестр, а также использованные индексы изменения сметной стоимости, рекомендованные Минстроем России.

При формировании сметной документации индексы применяются для пересчета сметной стоимости из базисного уровня цен к текущим ценам. В качестве базисного уровня цен в большинстве сметно-нормативных баз (ФЕР, ТЕР, ТСН) применяется уровень цен на 01.01.2000 года. Минстрой России регулярно пересматривает и публикует рекомендуемые индексы изменения сметной стоимости

Согласно Градостроительному кодексу, смета на капитальный ремонт объектов капитального строительства (в том числе многоквартирных домов) подготавливается на основании **акта**, утвержденного застройщиком или техническим заказчиком и **содержащего перечень дефектов** оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и **задания** застройщика или технического заказчика **на проектирование** в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства (часть 12.2 статьи 48 ГрК РФ).

Сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома **подлежит проверке** на предмет достоверности ее определения в ходе проведения государственной экспертизы проектной документации в случае,

если сметная стоимость превышает 10 миллионов рублей, а капитальный ремонт финансируется с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов (см. часть 2 статьи 8.3 ГрК РФ). И при этом, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», капитальный ремонт включает:

а) замену и (или) восстановление всех видов строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) или замену и (или) восстановление всех строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) в совокупности с заменой отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

б) замену и (или) восстановление всех видов систем инженерно-технического обеспечения или всех видов сетей инженерно-технического обеспечения (см. пункт 27(4) указанного постановления Правительства РФ).

В случае если сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, финансируемого с участием бюджетных средств, не превышает 10 млн. рублей, такая сметная стоимость подлежит проверке достоверности ее определения, если это предусмотрено договором (см. пункт 27(5) указанного выше постановления Правительства РФ).

Если в финансировании капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом не участвуют бюджетные средства, смета не подлежит проверке в ходе государственной экспертизы проектной документации. По решению собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом смета на капитальный ремонт может проходить государственную или негосударственную экспертизу. При этом необходимо иметь в виду, что экспертизу проектной документации нельзя оплатить за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт.

5. Где найти информацию о том, сколько стоит капитальный ремонт многоквартирного дома?

Информацию о стоимости работ по капитальному ремонту, как правило, можно найти в нескольких источниках.

Во-первых, такая информация обычно содержится в краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта субъекта Российской Федерации, который охватывает период ближайших 3-х лет (например, 2022-2024 гг.). Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта обычно размещается на сайте регионального оператора капитального ремонта субъекта Российской Федерации. Например, на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы краткосрочный план на 2021-2023 годы доступен по ссылке:

<https://fond.mos.ru/short-term-plan/short-term-implementation-plan-in-2021-2022-and-2023/>.

Во-вторых, источником необходимой информации могут стать нормативные правовые акты органа государственной власти субъекта Российской Федерации, который отвечает за реализацию региональной программы капитального ремонта в регионе. Например, в городе Москве информацию о стоимости отдельных видов работ по капитальному ремонту многоквартирных домов можно найти в распоряжении Департамента капитального ремонта города Москвы от 15 июля 2020 г. № 07-14-102/0 «Об утверждении краткосрочного плана реализации в 2021, 2022 и 2023 годах региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы на 2015-2044 годы» (в редакции распоряжения Департамента капитального ремонта города Москвы от 25.02.2022 № 07-14-166/22, размещенном на сайте Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (<https://fond.mos.ru/regional-system-overhaul/regulations/>)). В разделе II данного документа (https://fond.mos.ru/upload_local/iblock/52b/52b39abf2284ebb287ce4f494fcfdb8/21_23_2.pdf) содержится информация о стоимости отдельных видов работ по капитальному ремонту по адресам многоквартирных домов, среди которых можно найти дом с близкими строительно-техническими характеристиками.

Далее, ориентировочную информацию могут дать утвержденные значения предельной стоимости услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, установленной для регионального оператора капитального ремонта. Например, в Москве такие значения установлены распоряжением Департамента капитального ремонта Правительства Москвы

«Об установлении размеров предельной стоимости работ и (или) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы» от 3 апреля 2019 года № 07-14-32/9 (<https://www.mos.ru/dkr/documents/deistvuiushchie-normativno-pravovye-akty/view/225602220>). В данном документе приведена удельная стоимость всех работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание или выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Помимо официальных источников информации, в которых можно найти, как правило, усреднённые значения стоимости капитального ремонта, собственники помещений в многоквартирном доме могут получить сведения о рыночной стоимости предстоящих работ (услуг) по капитальному ремонту в своём городе:

- можно поинтересоваться конечной стоимостью капитального ремонта в многоквартирных домах по соседству, где работы уже завершены;
- совет многоквартирного дома, правление ТСЖ или комиссия собственников помещений может сделать запрос предложений непосредственно потенциальным подрядчикам по выполнению работ по капитальному ремонту в своём городе (регионе) с целью формирования общего представления о ценах на рынке строительно-ремонтных работ.

В случае, если проведение работы по капитальному ремонту запланировано в долгосрочной перспективе, то для определения актуальной стоимости работы на год ее проведения рекомендуется учитывать возможную инфляцию (см. ответ на вопрос «Как спрогнозировать стоимость работ (услуг) по капитальному ремонту многоквартирного дома в следующем году (через несколько лет)?»).

6. Как спрогнозировать стоимость работ (услуг) по капитальному ремонту многоквартирного дома в следующем году (через несколько лет)?

Региональная программа капитального ремонта рассчитана на долгосрочную перспективу и обычно охватывает период в 30-35 лет в зависимости от субъекта Российской Федерации. Принимая во внимание современные темпы инфляции, очевидно, что, чем дольше период ожидания срока наступления капитального ремонта в пределах региональной программы, тем больше будет отличаться стоимость работ по капитальному ремонту от текущей стоимости данных работ.

Зная сегодняшнюю стоимость работ, можно спрогнозировать, насколько изменится стоимость работ по капитальному ремонту в будущих периодах относительно стоимости данных работ в текущем (базовом) году. Для этого можно использовать расчётные *цепные индексы-дефляторы*.

Цепные индексы-дефляторы рассчитываются на основе фактических и прогнозных значений индексов потребительских цен. Расчетные значения цепных индексов-дефляторов, в которых в качестве базового года выбран 2021 год, приведены в финансовой модели долгосрочного планирования капитального ремонта (Финансовая модель 2. Форма для заполнения), доступной по ссылке:

<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>.

Значения цепных индексов-дефляторов приведены в «Блоке А. Исходные данные».

Для расчета стоимости работы по капитальному ремонту в конкретном будущем году необходимо умножить стоимость работы в текущем году на значение цепного индекса-дефлятора соответствующего года.

7. Как рассчитать объем средств на специальном счёте, который будет сформирован в различные годы региональной программы капитального ремонта?

Основным источником формирования фонда капитального ремонта на специальном счете являются взносы собственников на капитальный ремонт, которые собственники помещений в многоквартирном доме вносят ежемесячно в размере, зависящем от площади принадлежащих им помещений в многоквартирном доме и установленного минимального взноса на капитальный ремонт (в расчете на 1 кв. метр общей площади помещения в многоквартирном доме).

Согласно пункту 1 части 1 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Периодичность установления (изменения) минимального размера взноса на капитальный ремонт законодательно не регламентирована. В первые годы после принятия региональных программ капитального ремонта размер минимального взноса не изменялся в большинстве субъектов Российской Федерации, но в последние годы он устанавливается (изменяется) практически ежегодно.

Темпы роста минимального размера взноса на капитальный ремонт часто непредсказуемы, что затрудняет для собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом расчет суммы накоплений в фонде капитального ремонта к году проведения работ по капитальному ремонту, если он приходится на удаленный период реализации региональной программы капитального ремонта.

Для прогнозной оценки роста минимального размера взноса на капитальный ремонт и расчета формирования средств фонда капитального ремонта на специальном счете в краткосрочной и долгосрочной перспективе можно использовать допущение, что минимальный размер взноса будет ежегодно увеличиваться в соответствии с прогнозируемой инфляцией. В этом случае для расчетов будущих поступлений в фонд капитального ремонта можно использовать прогноз *индекса потребительских цен* (%). Официальный прогноз изменения индекса потребительских цен утвержден Минэкономразвития России на период до 2036 года (см. по ссылке: <https://www.economy.gov.ru/material/file/a5f3add5deab665b344b47a8786dc902/prognoz2036.pdf>, (Таблица 1. Сценарии прогноза социально-экономического развития)). В случае необходимости прогнозирования минимального размера взноса на капитальный ремонт на более долгосрочную перспективу в качестве

допущения можно принять, что в период после 2036 года и до окончания срока региональной программы капитального ремонта ежегодный размер индекса потребительских цен сохранится на уровне 2036 года – 104% в год. В случае появления актуализированного прогноза индекса потребительских цен, рекомендуется использовать уточненные величины индекса.

Таким образом, зная прогнозируемую величину минимального взноса на капитальный ремонт и суммарную общую площадь помещений собственников в многоквартирном доме, можно рассчитать объем поступлений в фонд капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств минимального взноса.

Помимо поступлений взносов собственников источниками пополнения фонда капитального ремонта на специальном счете могут быть процентный доход от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозитном счете, доходы от передачи в пользование общедомового имущества (сдача в аренду помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, установка рекламных конструкций) и др. Данные источники поступлений также необходимо учитывать при расчете прогнозной величины фонда капитального ремонта.

Для проведения расчётов рекомендуется воспользоваться финансовой моделью долгосрочного планирования капитального ремонта (см. файл «Финансовая модель 2 – форма для заполнения» по ссылке:

<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>).

В данной расчетной модели предусмотрено ежегодное увеличение взноса на капитальный ремонт исходя из годового размера индекса потребительских цен – 104% в период 2022-2045 гг., а также есть возможность учесть дополнительные источники пополнения фонда капитального ремонта.

8. Можно ли, и стоит ли перенести работу по капитальному ремонту на более поздний срок, если накоплений на специальном счёте недостаточно для её проведения? Какие решения нужно принять и как их правильно документально оформить?

Вопрос о переносе срока проведения работы по капитальному ремонту дома на более поздний период обычно возникает при недостаточности накоплений на специальном счете для финансирования работы, предусмотренной региональной программой срок (период).

В соответствии с частью 1 статьи 168 ЖК РФ региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах устанавливаются предельные сроки проведения капитального ремонта. При этом региональной программой должен быть установлен плановый период (календарный год или период, не превышающий трех календарных лет), в течение которого должен быть проведён капитальный ремонт (см. пункт 3 части 2 статьи 168 ЖК РФ).

В случае, если для предстоящей работы по капитальному ремонту многоквартирного дома региональной программой установлен краткосрочный период (обычно продолжительностью в 3 года), работа может быть выполнена в любое время в пределах этого периода, то есть как в первый, так и во второй, и в последний год этого периода.

Таким образом, у собственников помещений в многоквартирном доме есть возможность выбрать год проведения работы по капитальному ремонту в пределах периода, установленного краткосрочным планом реализации региональной программы. Решение о сроке (календарном годе) проведения работы по капитальному ремонту должно быть принято на общем собрании собственников помещений.

Выбор последнего года установленного краткосрочного периода для проведения работы по капитальному ремонту не будет нарушением и не требует внесения изменений в региональную программу капитального ремонта.

При выборе года проведения работы по капитальному ремонту в пределах установленного краткосрочного периода собственникам помещений необходимо принимать во внимание:

а) техническое состояние соответствующей инженерной системы или конструкции многоквартирного дома – насколько оно критично, есть ли насущная необходимость в немедленном ремонте или есть возможность без значительных рисков аварийных ситуаций отложить его на 1-2 года;

б) финансовые последствия переноса срока проведения работы, поскольку при откладывании ремонта, с одной стороны, увеличиваются накопления в фонде капитального ремонта, а с другой стороны, увеличивается стоимость проведения работы в связи с инфляцией, ростом цен на строительные материалы, оборудование. При этом размер взноса на капитальный ремонт, как правило, увеличивается более медленными темпами, чем стоимость работ.

Для оценки финансовой целесообразности переноса срока проведения работы по капитальному ремонту (при условии, что существует техническая возможность) рекомендуется использовать финансовую модель краткосрочного планирования капитального ремонта (см. файл «Модель 1 – форма для заполнения» по ссылке:

<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>).

Данная финансовая модель позволяет оценить изменение величины дефицита средств в фонде капитального ремонта на специальном счете при выполнении работы в разные годы краткосрочного периода реализации региональной программы.

В случае, если перенос срока проведения работы по капитальному ремонту на 1-2 года не позволяет решить проблему дефицита средств, рекомендуется поискать варианты привлечения дополнительных средств, чтобы выполнить работу как можно в более ранний срок.

Возможна также ситуация, когда вопрос о переносе работы по капитальному ремонту на более поздний срок, выходящий за пределы указанного в региональной программе трёхлетнего периода, связан не только или не столько с дефицитом средств в фонде капитального ремонта дома, а с отсутствием необходимости в проведении работы в установленный срок, поскольку техническое состояние конструкции или инженерной системы многоквартирного дома хорошее или удовлетворительное, или работы по капитальному ремонту, которые указаны в региональной программе на предстоящий период, уже были проведены ранее и проводить их повторно нет необходимости.

В таком случае собственникам помещений для переноса срока ремонта на более поздний период необходимо пройти установленную процедуру внесения в региональную программу изменений при её актуализации. Для этого нужно получить от управляющей организации документы, подтверждающие отсутствие необходимости в проведении капитального ремонта (акты осмотров/освидетельствований технического состояния общего имущества), и принять на общем собрании собственников помещений

решение о переносе срока проведения работы по капитальному ремонту, которое будет основанием для внесения изменений в региональную программу. Указанные документы вместе с протоколом общего собрания необходимо направить в уполномоченный орган власти субъекта Российской Федерации, отвечающий за реализацию региональной программы капитального ремонта.

Далее приведён пример формулировки вопроса о переносе срока проведения работы по капитальному ремонту, вынесенного на голосование, и предложения по этому вопросу так, как это рекомендуется для бюллетеня голосования (письменного решения собственника по вопросам, поставленным на голосование). Аналогичным образом вопрос и предложение должны отражаться в протоколе общего собрания.

ПРИМЕР № 2. Вопросы повестки общего собрания, связанные с переносом срока проведения капитального ремонта многоквартирного дома

Вопрос № О переносе срока проведения работы по капитальному ремонту

ПРЕДЛОЖЕНО: в связи с отсутствием необходимости в проведении работы по капитальному ремонту *внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения* в срок, установленный региональной программой, перенести срок проведения указанной работы с 2021 – 2023 гг. на 2030 – 2033 гг.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

9. Можно ли выполнять работы по капитальному ремонту частями (поэтапно) в течение нескольких лет? Какие решения нужно принять и как это правильно документально оформить?

Одним из решений проблемы недостаточности средств на специальном счёте и необходимости выполнить дорогостоящую работу может быть поэтапное проведение работ по капитальному ремонту в течение нескольких лет. Необходимое условие при этом состоит в том, что такое поэтапное проведение работ технологически возможно и не приводит к ухудшению качества выполненного ремонта. Например, речь может идти о поэтапной замене лифтов или утеплении (ремонте) фасадов.

Формулировка видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) трактуется государственными контрольными органами как обязательность единовременно провести полный капитальный ремонт всей инженерной системы или ограждающих конструкций многоквартирного дома (в отличие от проведения текущего ремонта, который затрагивает только часть инженерной системы или конструкций).

Между тем, капитальный ремонт зданий относится к градостроительной деятельности (см. пункт 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации (ГрК РФ).

Согласно пункту 14.2 статьи 1 ГрК РФ, «капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или **элементов таких конструкций**, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или **их элементов**, а также **замена отдельных элементов несущих строительных конструкций** на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и **(или) восстановление указанных элементов**».

Таким образом, к капитальному ремонту относится не только замена всех ненесущих конструкций, всей системы инженерно-технического обеспечения многоквартирного дома, но и элементов таких конструкций и систем. Конечно, во многих случаях достаточно сложно разграничить текущий и капитальный ремонт. Тем не менее, существует возможность

поэтапного проведения отдельных видов работ по капитальному ремонту при наличии соответствующего технического и финансового обоснования.

Появилась судебная практика, подтверждающая возможность поэтапного проведения капитального ремонта по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Так, в Санкт-Петербурге жилищно-строительный кооператив выиграл суд в трёх инстанциях, доказав правомерность проведения капитального ремонта фасада здания в несколько этапов в течение нескольких лет. Справку о судебных делах, связанных с расходованием средств со специальных счетов, предоставленную Союзом «Модернизация МКД», смотрите по ссылке: https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravka_o_sudebnyh_delah_po_specschetam_informaciya_soyuza_modernizacii_mkd.pdf.

Решения судов основаны на установленном Жилищным кодексом **праве общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме распоряжаться принадлежащими собственникам средствами на специальном счете и принимать решение о сроке проведения капитального ремонта** (см. часть 5.1 статьи 189 ЖК РФ), в том числе поэтапно.

Для документального оформления решения о поэтапном проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений необходимо на общем собрании принять решения по вопросам, указанным в части 5.1 статьи 189 ЖК РФ, с детализацией работы по капитальному ремонту по этапам и срокам их проведения.

Ниже приведён пример формулировки вопросов, вынесенных на голосование, и предложения по этим вопросам, как это рекомендуется для бюллетеня голосования (письменного решения собственника по вопросам, поставленным на голосование). Аналогичным образом вопросы и предложения должны отражаться в протоколе общего собрания.

ПРИМЕР № 3: Вопросы общего собрания, связанные с поэтапным проведением работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Вопрос № 1. О проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме:

1.1. О перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту

ПРЕДЛОЖЕНО: включить в состав услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме следующие услуги и работы из числа входящих в перечень услуг и работ, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт:

1) ремонт *внутридомовой системы холодного водоснабжения*, включая разработку

проектной документации на проведение капитального ремонта, *поэтапно*:

- первый этап: *ремонт разводящих сетей и оборудования в подвале и стояков в подъездах №№ 1 и 2;*
- второй этап: *ремонт стояков в подъездах №№ 3 и 4;*
- третий этап: *ремонт стояков в подъездах № 5 и 6.*

2) _____;

3) _____.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

...

1.3. О сроках проведения капитального ремонта

ПРЕДЛОЖЕНО: провести капитальный ремонт *внутридомовой системы холодного водоснабжения* в следующие сроки:

начало – не позднее *2022 года*, окончание - не позднее *2025 года*.

в том числе:

- первый этап: начало – не позднее *2022 года*, окончание - не позднее *2023 года*;
- второй этап: начало – не позднее *2023 года*, окончание - не позднее *2024 года*;
- третий этап: начало – не позднее *2024 года*, окончание - не позднее *2025 года*.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Согласно ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения общего собрания собственников помещений по вопросам, связанным с проведением капитального ремонта многоквартирного дома, в том числе, решения о сроках проведения работ по капитальному ремонту, принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Если завершение последнего этапа выполнения работы (работ) по капитальному ремонту не выходит за предельный срок для ее проведения, установленный региональной программой, собственники не нарушат требований региональной программы. Соответственно, не будет необходимости вносить изменения в региональную программу.

В случае если планируемый срок завершения поэтапно выполняемой работы по капитальному ремонту (срок окончания последнего этапа) выходит за пределы установленного региональной программой срока (периода) проведения данной работы по капитальному ремонту, в повестку общего собрания необходимо дополнительно включить вопрос о переносе срока проведения (завершения) работы по капитальному ремонту в региональной программе.

Протокол общего собрания, содержащий решение об измененных сроках проведения работы по капитальному ремонту и документы, подтверждающие техническую возможность проведения капитального ремонта в такие сроки (акты осмотров/освидетельствований технического состояния общего имущества, заключение о том, что перенос сроков окончания ремонта не создаст риск возникновения угрозы общему имуществу, имуществу собственников помещений) необходимо направить в уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации, отвечающий за реализацию региональной программы капитального ремонта и ее актуализацию.

10. Можно ли за счёт фонда капитального ремонта на специальном счёте выполнить работы по капитальному ремонту, не предусмотренные в региональной программе капитального ремонта? Как это правильно документально оформить?

За счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, можно оплачивать только те услуги и работы по капитальному ремонту, которые указаны в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) и нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации (см. часть 2 ст. 166 ЖК РФ), а также услуги по разработке проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности) и услуги по строительному контролю (см. часть 1 статьи 174 ЖК РФ). При этом региональная программа капитального ремонта в отношении конкретного многоквартирного дома может предусматривать не все виды услуг и работ, которые могут финансироваться за счёт средств фонда капитального ремонта, сформированных за счет установленного минимального взноса.

Например, в некоторых субъектах Российской Федерации разрешено использовать средства от взносов в установленном минимальном размере, для установки индивидуальных тепловых пунктов, но в региональных программах эта работа не предусмотрено. Это означает, что такая работа не является обязательной (в том числе для регионального оператора капитального ремонта), но у собственников помещений в многоквартирном доме есть право принять на общем собрании решение о проведении такой работы и оплатить ее за счет средств от взносов на капитальный ремонт в минимальном размере.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме хотят провести работу по капитальному ремонту, которая не входит ни в перечень, установленный Жилищным кодексом, ни в региональный перечень, для финансирования такой работы им нужны иные средства, чем те, что сформированы за счет взносов в минимальном размере. Такими иными средствами могут быть:

а) дополнительные взносы на капитальный ремонт (сверх размера взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным актом субъекта Российской Федерации (см. часть 3 статьи 166, часть 4.2 статьи 170 ЖК РФ);

б) доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на

специальном счёте (хотя у контролирующих органов может быть иное толкование в отношении использования этих средств на «необязательные» работы);

в) доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, направляемых в фонд капитального ремонта по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. часть 4 статьи 169 ЖК РФ);

г) средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, направляемые в фонд капитального ремонта по решению членов товарищества, членов жилищного кооператива, принятому в соответствии с Жилищным кодексом, уставом товарищества собственников жилья, уставом жилищного кооператив (см. часть 4 статьи 169 ЖК РФ).

Дополнительные работы по капитальному ремонту, направленные на повышение энергоэффективности многоквартирного дома, могут быть выполнены за счет средств энергосервисной компании с последующим возмещением ее расходов за счет средств экономии, получаемой собственниками помещений в многоквартирном доме при оплате коммунальных услуг.

Согласно части 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решения по вопросам, связанным с проведением капитального ремонта многоквартирного дома (независимо от источника финансирования этих работ), принимаются на общем собрании собственников помещений большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Для принятия решений о проведении работ по капитальному ремонту, не включённых не только в региональную программу, но и в перечень работ, которые могут оплачиваться за счет средств от установленных минимальных взносов на капитальный ремонт, рекомендуется включать в повестку общего собрания отдельные вопросы о проведении таких работ и принимать те же решения, которые установлены частью 5.1 статьи 189 ЖК РФ:

1) о перечне *дополнительных* услуг и (или) работ по капитальному ремонту (в предложении по этому вопросу должно быть указано, что эти работы не могут оплачиваться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированных исходя из установленных минимальных размеров взносов);

2) о предельно допустимой стоимости *дополнительных* услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

3) о сроках проведения *дополнительных* работ по капитальному ремонту;

4) об источниках финансирования *дополнительных* работ по капитальному ремонту (в предложении по этому вопросу должны быть указаны конкретные источники финансирования, не должно быть сомнений, что средства, сформированные исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт не будут использоваться для финансирования дополнительных работ).

Вопрос о лице, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приёме оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты, может быть поставлен на голосование один раз. Уполномоченное общим собранием лицо будет подписывать акты приемки как «обязательных», так и дополнительных работ.

Если единственным или одним из источников финансирования дополнительных работ будут средства от дополнительных взносов на капитальный ремонт, в повестку дня общего собрания должен быть включен вопрос об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт, и приняты решения о размере дополнительного взноса на капитальный ремонт, на какой период устанавливается дополнительный взнос, с какого месяца начинается уплата дополнительного взноса.

11. Какие дополнительные средства для проведения капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом могут быть привлечены, если средств в фонде капитального ремонта недостаточно?

В случае если средств в фонде капитального ремонта многоквартирного дома недостаточно для проведения предстоящей работы (работ) по капитальному ремонту, а сроки проведения работ по капитальному ремонту не могут быть перенесены, у собственников есть несколько вариантов покрытия данного дефицита.

1. Внесение авансовых платежей на капитальный ремонт.

Данный вариант восполнения дефицита средств на специальном счете предполагает, что собственники помещений в многоквартирном доме принимают решение о внесении авансом взносов на капитальный ремонт за какой-то будущий период, например, за какие-то месяцы следующего календарного года. В следующем году у собственников будут «каникулы» по внесению взносов на капитальный ремонт за те месяцы, за которые они внесли платежи авансом.

Этот способ может быть привлекателен, потому что не требует установления дополнительного взноса на капитальный ремонт. Но в то же время на некоторый период текущего года финансовая нагрузка на собственников квартир увеличится, потому что они будут вносить «удвоенный» платеж на капитальный ремонт: месячный платеж текущего года плюс месячный платеж следующего года.

Также следует иметь в виду, такой вариант покрытия дефицита приемлем только в случае, если ежемесячные платежи (с учетом авансового платежа) остаются доступными для собственников жилых помещений, а продолжительность периода внесения невелика, и при этом удастся полностью восполнить дефицит средств на специальном счете для финансирования планируемой работы по капитальному ремонту. Кроме того, любые «каникулы» могут привести к снижению уровня собираемости взносов после их окончания.

Возможно также внесение авансом взносов на капитальный ремонт только отдельным собственником, например, собственником нежилого помещения в доме. В настоящее время собственники нежилых помещений могут вносить взносы на капитальный ремонт сразу за весь год (см. часть 3 статьи 171 ЖК РФ). Возможно, собственник нежилого помещения – юридическое лицо, согласится уплатить авансом взносы на капитальный ремонт следующего календарного года. Для юридического лица такой

единовременный платеж может оказаться меньшим финансовым бременем, чем авансовые платежи для собственников квартир.

2. Установление дополнительного взноса на капитальный ремонт.

Установление дополнительного взноса на капитальный ремонт (сверх установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) практически во всех случаях является целесообразным, поскольку установленные в большинстве субъектов Российской Федерации минимальные размеры взносов не являются экономически обоснованными.

При установлении дополнительного взноса очень важно, чтобы месячные платежи на капитальный ремонт (исходя из обязательного и дополнительного взноса) оставались финансово доступными для собственников жилых помещений. Период, на который устанавливается дополнительный взнос, должен позволять покрыть дефицит средств для финансирования капитального ремонта.

3. Рассрочка подрядчика по оплате выполненных работ по капитальному ремонту.

В последнее время достаточно распространенной практикой стало предоставление подрядчиками рассрочки по оплате выполненных работ по капитальному ремонту. Это означает, что после завершения работы (работ) по капитальному ремонту подрядчику выплачивается не полная стоимость, а оставшаяся часть выплачивается позже до определенного договором сроком.

Гражданский кодекс Российской Федерации рассматривает такой способ оплаты как коммерческий кредит (см. 823 ГК РФ). К коммерческому кредиту применяются правила главы 42 «Заем и кредит» Гражданского кодекса, «если иное не предусмотрено правилами о договоре, из которого возникло соответствующее обязательство, и не противоречит существу такого обязательства».

Представителям собственников необходимо заранее провести поиск подрядчиков, готовых предоставить рассрочку по оплате капитального ремонта и условия такой рассрочки (на какую сумму, на какой период, процентную или беспроцентную). Как правило, максимальный срок рассрочки подрядчика составляет не более 12 месяцев, хотя есть примеры предоставления рассрочки на более долгий срок. Например, в московской программе по замене лифтов предлагается рассрочка до 5 лет.

После того как с подрядчиком будет согласован период рассрочки, представителю собственников необходимо проверить, достаточно ли ежемесячной суммы поступлений на специальный счет (с учетом текущего уровня собираемости взносов на капитальный ремонт и возможных дополнительных поступлений) для выплаты подрядчику ежемесячного

платежа в счет погашения задолженности за выполненные работы по капитальному ремонту. В случае, если сумма ежемесячных поступлений меньше, чем размер платежа, необходимо подготовить общему собранию собственников помещений предложение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт.

4. Привлечение кредита. Кредиты предоставляют кредитные организации (банки). Деятельность банков по предоставлению кредитов на различные цели и разным категориям заемщиков регулирует нормативными актами Центрального банка России.

Хотя Жилищный кодекс определяет возможность привлечения собственниками помещений в многоквартирном доме кредитных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (см. часть 1 статьи 170 ЖК РФ), получение кредита собственниками помещений в многоквартирном доме как неким сообществом, имеющим общие средства, обособленные на специальном счете, в настоящее время невозможно. Модель предоставления кредита сообществу собственников в необходимой мере не урегулирована Жилищным кодексом и не предусмотрена регулирующими документами Центрального банка. Банк не может рассматривать в качестве заемщика кредита сообщество собственников помещений в многоквартирном доме, даже если такое сообщество в отношениях с банком будет представлять уполномоченное общим собранием лицо. Не определен не только заемщик кредита, но и кто несет ответственность за возврат кредитных средств. Можно только надеяться, что необходимые изменения будут внесены в законодательство и кредитование капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами станет возможным в ближайшем будущем.

В настоящее время может быть реализована схема, в которой кредит на капитальный ремонт на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме получает юридическое лицо, управляющее многоквартирным домом – товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив или управляющая организация (см. пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ). При этом необходимо иметь в виду, что обязательства перед банком по возврату кредита несет юридическое лицо – заемщик (см. схему 1). Полученные кредитные средства затем перечисляются на специальный счет в качестве займа собственникам помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт. Таким образом, одно и то же лицо (управляющая организация, ТСЖ, ЖСК) в отношениях с банком является заемщиком кредита, в отношениях с собственниками – займодавцем. У собственников помещений в доме возникают обязательства

перед займодавцем (ТСЖ, кооперативом или управляющей организацией) по возврату займа за счет средств на специальном счете на основании договора займа.

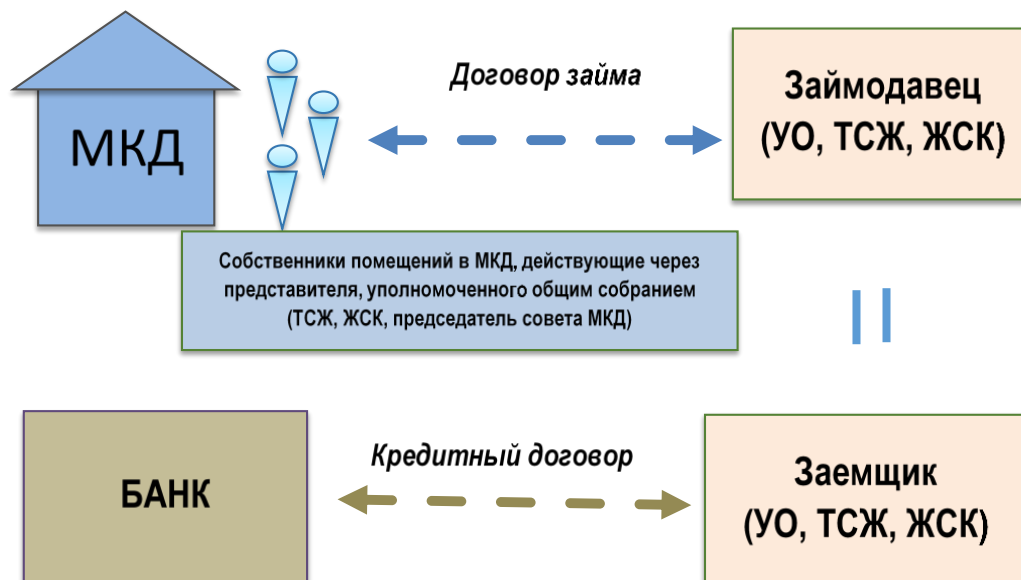


Схема 1. Договорные отношения при получении кредита на капитальный ремонт лицом, управляющим многоквартирным домом, с последующим предоставлением займа собственникам помещений

В соответствии с частью 1 статьи 807 Гражданского кодекса Российской Федерации, средства займа должны быть переданы займодавцем в собственность заемщика. Поэтому полученные лицом, управляющим многоквартирным домом, средства кредита должны быть в качестве займа зачислены на специальный счет (см. схему 2). Именно договор займа, подтверждаемый фактом зачисления средств на специальный счет, будут основанием для последующего перечисления средств со специального счета для возврата займа и процентов по нему.

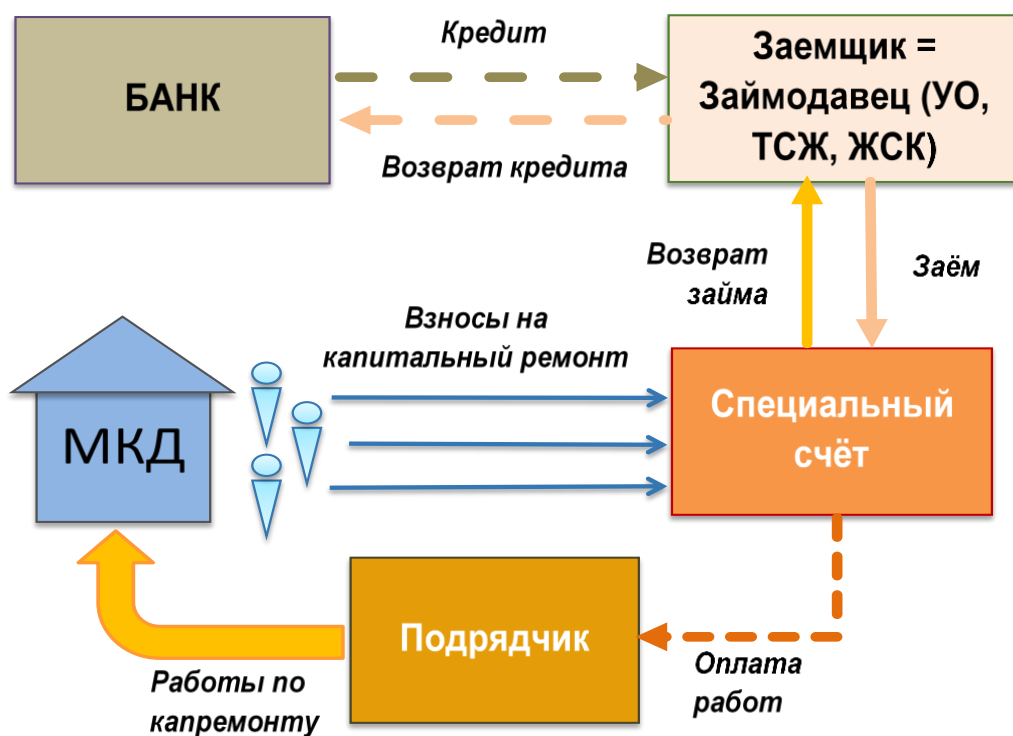


Схема 2. Финансовые потоки при получении кредита на капитальный ремонт лицом, управляющим многоквартирным домом, с последующим предоставлением займа собственникам помещений и возвратом заемных средств со специального счета

Привлечение займа. Этот способ предполагает, что собственники помещений для проведения капитального ремонта одалживают средства не в банке, а у какого-то иного лица. Таким лицом, одалживающим коллективу собственников помещений в доме деньги на капитальный ремонт, может быть:

- один из собственников помещений, в том числе собственник нежилого помещения, за счёт собственных средств;
- ТСЖ, жилищный, жилищно-строительный кооператив, если они созданы для управления многоквартирным домом, и располагают собственными средствами для предоставления займа;
- управляющая организация, управляющая многоквартирным домом на основании договора управления;
- стороннее юридическое лицо (например, Центры организации капитального ремонта в Ярославле и Кирове предоставляют займы на капитальный ремонт

Предоставление займов регулируется статьями 807-814 Гражданского кодекса Российской Федерации. Заем может предоставляться как под проценты, так и беспроцентно.

Договорные отношения и финансовые потоки при предоставлении займа на капитальный ремонт ТСЖ, управляющей организацией за счет собственных средств представлены на схемах 3 и 4.



Схема 4. Договоры займа между собственниками помещений в многоквартирном доме и займодавцем (ТСЖ, управляющей организацией)

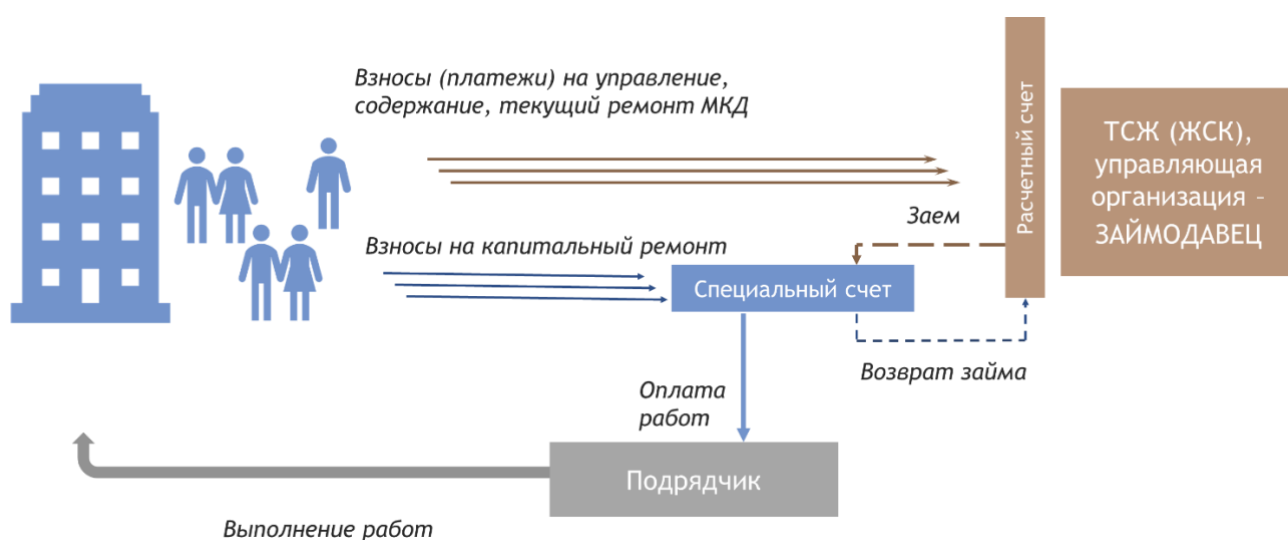


Схема 4. Финансовые потоки при предоставлении займа на капитальный ремонт многоквартирного дома без привлечения кредита

12. В случае, если у собственников есть несколько вариантов привлечения дополнительных средств, на что нужно обращать внимание, чтобы выбрать оптимальный?

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме со специальным счетом столкнулись с дефицитом средств в фонде капитального ремонта и, как следствие, с необходимостью привлечения дополнительных средств для финансирования предстоящего капитального ремонта, у них может быть выбор из нескольких вариантов:

- 1) внесение собственниками помещений авансом взносов на капитальный ремонт за какой-либо будущий период;
- 2) установление дополнительного взноса на капитальный ремонт на определенный период;
- 3) поиск подрядчика, соглашающегося предоставить рассрочку платежа за выполненный капитальный ремонт;
- 4) заём средств у юридического или физического лица;
- 5) привлечение кредита.

Первые два варианта получения дополнительных средств – это способы, использующие «внутренние» ресурсы собственников помещений в многоквартирном доме. Их использование зависит только от возможности и готовности собственников помещений в доме платить больше для проведения необходимого ремонта. Остальные варианты – это привлечение внешних заемных средств. Для возможности их использования прежде всего необходимо определить, какой из способов привлечения заемных средств – заем, кредит, рассрочка подрядчика, действительно доступен (есть банки, займодавцы, подрядчики, с которыми собственники помещений могут договориться). И если такой вариант возможен, то на каких условиях (на какой срок, под какие проценты и др.) можно получить заемные средства.

Для каждого из возможных вариантов привлечения дополнительных средств из внутренних и внешних источников необходимо просчитать, требуется ли установление дополнительного взноса на капитальный ремонт и как это скажется на размере ежемесячного платежа на капитальный ремонт собственников квартир в многоквартирном доме.

Возможность просчитать разные варианты покрытия дефицита средств на капитальный ремонт предоставляет разработанная Фондом «Институт экономики города» (ИЭГ) «Финансовая модель краткосрочного планирования капитального ремонта». Финансовая модель и Руководство пользователя размещены на сайте ИЭГ и доступны по ссылке:

<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>

Из всех доступных вариантов рекомендуется выбрать тот, при котором ежемесячное финансовое бремя собственников квартир, связанных с капитальным ремонтом, будет наименьшим и при этом размер платежа будет доступным для подавляющего большинства таких собственников.

Подробнее об этом можно узнать в методических рекомендациях «Анализ результатов моделирования финансирования капитального ремонта многоквартирного дома: выбор способа восполнения дефицита средств». Методические рекомендации доступны по ссылке:

https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/metodicheskie_rekomendacii_analiz_i_vybor_sposoba_pokrytiya_deficita_sredstv_na_kr_1.pdf

13. Как разместить средства фонда капитального ремонта на депозите с целью получения процентного дохода? На какие цели можно расходовать полученный доход? Облагается ли он налогами?

На средства на депозитном счете банки обычно начисляют больший процент, чем на остатки средств на расчетном счете. Поэтому если средства фонда капитального ремонта на специальном счете в ближайшее время (от нескольких месяцев до нескольких лет) не нужны для оплаты работ по капитальному ремонту, их лучше разместить на депозите. Но только не на обычном депозите, а на специальном депозите.

Согласно статье 175.1 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации.

Кредитная организация (банк), с которой заключается договор специального депозита, должна соответствовать требованиям, установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ. Фактически, требования к банкам для открытия специального депозита и для открытия специального счета одни и те же. Поэтому специальный депозит можно открыть в том же самом банке, в котором уже открыт специальный счет.

Требования к банкам, в которых можно открывать специальные счета и специальные депозиты, в соответствии с частью 2 статьи 176 ЖК РФ, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2018 года № 497 «Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет и внесении изменений в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором» определено, что специальные счета и специальные депозиты открываются в российских банках, соответствующих следующим требованиям:

а) наличие кредитного рейтинга не ниже уровня «А + (RU)» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество) и (или) кредитного рейтинга не ниже уровня «ruA+» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного

рейтингового агентства Акционерное общество «Рейтинговое агентство «Эксперт РА»;

б) размер собственных средств (капитала) не менее 250 млрд. рублей по имеющейся в Центральном банке Российской Федерации отчетности.

Список кредитных организаций, в которых может быть открыт специальный счет, ежеквартально размещается на сайте Центрального банка Российской Федерации³. Список кредитных организаций, в которых может быть открыт специальный счет (и специальный депозит), можно найти по ссылке: https://www.cbr.ru/banking_sector/credit/list_ko/.

Владелец специального счета может заключить договор специального депозита только на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. часть 1 статьи 175.1 ЖК РФ). Поэтому на годовом или внеочередном общем собрании собственникам помещений в многоквартирном доме нужно принять решение «о размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации» (см. пункт 1.1-1 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений по вопросу размещения на специальном депозите временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, принимается количеством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме.

Фактически такое решение означает, что собственники хотят, чтобы неиспользуемые средства фонда капитального ремонта (в период до начала выполнения работ) приносили дополнительный доход, который, хотя бы частично, будет компенсировать потери от инфляции.

При принятии решения о размещении средств на специальном счете необходимо учитывать условия договора специального депозита, предлагаемые банком – можно ли пополнять депозит в течение срока договора, возможно ли автоматическое продление срока договора и т.д. Именно поэтому, решение о том, сколько средств и когда их размещать на депозите (пополнять) депозит, лучше принимать не на общем собрании, поскольку любое необходимо изменение условий размещения средств на депозите нужно будет снова выносить на общее собрание. Такие «оперативные» решения лучше поручить какому-то доверенному лицу собственников помещений.

³ См. часть 2 ст. 176 ЖК РФ

Учитывая, что владелец специального счета вправе осуществлять со средствами специального счета только те операции, на которые у него есть полномочия от собственников помещений, рекомендуется решением общего собрания определить лицо, уполномоченное принимать решения о размещении средств на специальном депозите, и полномочиях такого лица.

Уполномоченным лицом (лицами) могут быть:

- владелец специального счета (например, в случае если им является юридическое лицо самих собственников помещений в доме - ТСЖ или жилищный кооператив);
- председатель совета многоквартирного дома;
- коллегиальный орган – совет многоквартирного дома.

При определении общим собранием уполномоченного лица оно будет давать указание владельцу специального счета о размещении средств на специальном депозите.

Общему собранию рекомендуется также определить, в чем именно заключаются полномочия выбранного лица в отношении размещения свободных средств на специальном депозите. Такие полномочия могут включать принятие решений «о размещении денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите, о возврате денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите на специальный счет в соответствии с условиями договора специального депозита» (см. пункт 7.1 части 1 статьи 177 ЖК РФ).

Кроме указанных выше решений по вопросу размещения на специальном депозите временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете, собственники помещений на общем собрании могут принять и другие важные для них решения по этому вопросу, например, хотят ли получать информацию о том, сколько средств размещено на специальном депозите, на каких условиях и какой доход получен от размещения средств на депозите, с какой периодичностью, каким способом и кем им должна предоставляться такая информация.

Для получения собственниками информации, связанной с размещением средств на депозите, особенно, если владельцем специального счета является управляющая организация, рекомендуется принять решение о том, что представитель собственников будет запрашивать информацию у владельца специального счета и (или) в банке, а затем доводить ее до остальных собственников помещений в доме.

Ниже приведён пример формулировки вопросов, вынесенных на голосование, и предложения по этим вопросам так, как это рекомендуется для

бюллетеня голосования (письменного решения собственника по вопросам, поставленным на голосование). Аналогичным образом вопросы и предложения должны отражаться в протоколе общего собрания.

ПРИМЕР № 4. Вопросы общего собрания, связанные с размещением временно свободных средств фонда капитального ремонта на специальном депозите

капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, на специальном депозите в российской кредитной организации

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) поручить владельцу специального счета –

полное наименование владельца специального счета

открыть в

полное наименование кредитной организации, в которой открыт специальный счёт (или иной кредитной организации, соответствующей требованиям

специальный депозитный счёт для размещения на данном специальном депозитном счёте временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

2) уполномочить _____

ФИО уполномоченного лица (лиц), номер принадлежащего ему (им) помещения в многоквартирном доме

принимать решения о размещении всех (части) денежных средств на специальном депозите, о возврате на специальный счет денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита.

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос № __. Об информировании собственников помещений о размещении средств фонда капитального ремонта на специальном депозите

ПРЕДЛОЖЕНО:

1) уполномочить _____

ФИО уполномоченного лица, номер принадлежащего ему помещения в многоквартирном доме

от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме запрашивать у владельца специального счета, в кредитной организации, в которой открыт специальный депозит, следующую информацию:

- реквизиты специального депозита;
- договор специального депозита;
- сумма средств, размещённых на специальном депозите, в календарном году;
- сумма процентного дохода от размещения денежных средств на специальном депозите.

2) лицу, указанному в пункте 1, ежегодно информировать собственников помещений в многоквартирном доме о сумме средств, размещённых на специальном депозите, о величине процентного дохода от размещения денежных средств на специальном депозите путём размещения информации _____

указать место для размещения информации

ЗА

ПРОТИВ

ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте, могут использоваться только в целях, указанных в части 1 статьи 174 ЖК РФ, то есть 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.

В соответствии с подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации при определении налоговой базы по налогу на прибыль не учитываются следующие доходы:

«в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, а также доходов указанных специализированных некоммерческих организаций, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов».

Таким образом, **не облагаются налогом на прибыль только доходы в виде процентов, начисленных на остатки средств на специальном счете (вне зависимости от того, кто является владельцем специального счета).** Но в отношении доходов от размещения средств на депозитах только доходы регионального оператора от размещения средств «котла» не облагаются налогом на прибыль. Возможно, налоговые органы будут использовать такой же подход к доходам от депозитов по специальным счетам, открытым на имя регионального оператора. Но **доходы от размещения средств на специальных депозитных счетах, открытых на имя ТСЖ, жилищного кооператива, управляющей организации, не освобождены от уплаты налога на прибыль.**

14. В каких случаях для финансирования капитального ремонта необходимо устанавливать дополнительный взнос?

Установление вноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер такого вноса, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (дополнительный взнос) - это право собственников помещений в многоквартирном доме. И решение об установлении дополнительного вноса принимается общим собранием большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (см. пункт 1.1-1 части 2 статьи 44, часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

Необходимость в установлении дополнительного вноса может появиться в ряде случаев.

Во-первых, есть случаи, для которых установление дополнительного вноса предусмотрено законодательством. Так, дополнительный взнос сверх минимального размера, установленного нормативными документами субъекта Российской Федерации, нужен при любом способе формирования фонда капитального ремонта, если собственники помещений хотят провести работы по капитальному ремонту, не включенные в региональную программу, или работы, оплатить которые нельзя за счет средств, сформированных исходя из установленного минимального размера вноса на капитальный ремонт (см. часть 1 статьи 166 и часть 1 ст. 174 ЖК РФ). Согласно части 3 статьи 166 ЖК РФ часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет превышения над минимальным размером вноса на капитальный ремонт, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В этом в случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, утверждаемый решением общего собрания, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта (см. часть 4.2 статьи 170 ЖК РФ).

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете установление вноса в повышенном размере может быть необходимо в случаях образования дефицита средств для финансирования планируемой работы. Дополнительный взнос в таком случае – способ собрать вовремя нужную сумму.

Установление дополнительного вноса на капитальный ремонт может понадобиться также в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме привлекают для финансирования работ по

капитальному ремонту кредитные (заёмные) средства, а для ежемесячного платежа для возврата кредита (займа) в установленный кредитным договором (договором займа) срок и уплаты процентов недостаточно поступающих на специальный счет взносов исходя их минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Дополнительный взнос также может устанавливаться при предоставлении подрядчиком рассрочки по оплате проведенной работы по капитальному ремонту, если средств, поступающих на специальный счет исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт недостаточно, чтобы своевременно погасить задолженность подрядчику.

Решение о внесении дополнительного взноса может быть принято собственниками помещений в доме со специальным счетом также в случае, если собственники задолго до запланированного региональной программой срока капремонта начали просчитывать стоимость работ и размер будущих накоплений на специальном счёте и установили, что к нужному времени средств в фонде капитального ремонта не будет хватать для проведения работ в рамках региональной программы, а займы (кредиты) недоступны или не смогут полностью покрыть будущий дефицит средств. В таком случае повышение размера взноса позволяет постепенно накопить необходимые для проведения капитального ремонта средства.

При формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора дополнительный взнос на капитальный ремонт устанавливается в том случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, принимают решение о стоимости капитального ремонта, превышающей предельную стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определённую нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации (см. часть 4 статьи 190 ЖК РФ). Региональный оператор ограничен утверждённой предельной стоимостью услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которую он может оплачивать за счёт минимального размера взноса на капитальный ремонт при выборе подрядчиков. А те, в свою очередь, выбирают материалы, оборудование и технологии капитального ремонта, чтобы не превысить размер предельной стоимости услуг и работ. Поэтому если собственники помещений хотят, чтобы при проведении капитального ремонта их дома были использованы какие-то другие материалы, оборудование или технологии, чем обычно применяют подрядчики регионального оператора, они могут на общем собрании принять решение о проведении более дорогого капитального ремонта но вместе с таким решением должно быть принято решение об установлении

дополнительного взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера и порядке его уплаты.

Кроме того, в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и при этом региональный оператор не может использовать средства фонда капитального ремонта дома, сформированные на его счете для финансирования работ, предусмотренных принятым решением собственников, в определенные решением сроки «собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании ... решение о дополнительном взносе для оплаты указанных услуг и (или) работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных услуг и (или) работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» (см. часть 1.1 статьи 158 ЖК РФ).

15. Как рассчитать размер дополнительного взноса на капитальный ремонт?

Размер дополнительного взноса на капитальный ремонт, необходимого для покрытия дефицита средств в фонде капитального ремонта для финансирования планируемых работ по капитальному ремонту, можно рассчитать по формуле:

$$ДВз = \frac{\text{Дефицит ФКР}}{S \text{ помещений}} / N$$

где:

ДВз – размер дополнительного взноса на капитальный ремонт, руб./кв. м в месяц;

Дефицит ФКР – дефицит средств в фонде капитального ремонта, руб.;

$S_{\text{помещений}}$ – общая площадь помещений в многоквартирном доме, на которую начисляются взносы на капитальный ремонт, кв. м;

N – количество месяцев, в течение которого планируется погасить дефицит средств в фонде капитального ремонта на специальном счете.

Варьируя количество месяцев, в течение которых планируется внесение дополнительного взноса, можно получить тот размер дополнительного взноса, который не будет сильно обременительным для собственников помещений в доме.

Доступность дополнительной финансовой нагрузки для собственников помещений – самый важный фактор, который необходимо учитывать при расчете размера дополнительного взноса на капитальный ремонт. Также следует учитывать возможный недосбор дополнительных взносов, ориентируясь на сложившийся уровень сбора платежей на капитальный ремонт.

Для расчёта размера возможного дополнительного взноса можно воспользоваться финансовыми моделями краткосрочного и долгосрочного финансового планирования капитального ремонта, размещенными на сайте Фонда «Институт экономики города (модели можно найти по ссылке: https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody)).

Введя в исходные данные моделей сведения о своем доме (общая площадь, размеры поступлений на специальный счёт, сроки и стоимость планируемых работ), можно получить расчёт будущих накоплений и необходимых затрат, а также провести расчёты по разным вариантам привлечения дополнительного финансирования, в том числе установление размера дополнительного взноса.

16. В каком случае имеет смысл принять решение о досрочной (авансовой) уплате взносов на капитальный ремонт, если средств на специальном счёте недостаточно для оплаты работ по капитальному ремонту?

Принятие решения о досрочной (авансовой) уплате взносов на капитальный ремонт предусматривает, что собственники помещений вносят авансом взносы на капитальный ремонт, которые предполагалось уплачивать в том или ином будущем периоде, например, в следующие месяцы текущего года или в следующем календарном году.

Данный способ восполнения дефицита средств в фонде капитального ремонта может быть привлекателен для собственников, поскольку не требует установления дополнительного взноса на капитальный ремонт. Но в то же время, на какой-то период текущего года финансовая нагрузка на собственников квартир увеличится, потому что в это время им придётся вносить месячный платеж текущего года плюс уплачиваемые авансом взносы за какой-либо будущий месяц (месяцы) текущего или следующего года. Собственники вправе решить, в каком порядке вносить авансовые платежи: единовременно за весь выбранный будущий период или же в течение нескольких месяцев вносить «удвоенные» платежи на капитальный ремонт: текущий месячный платеж плюс один месячный платеж из будущего периода.

Например, собственникам помещений необходимо оплатить подрядчику работу, которая была завершена в сентябре текущего года. При этом размер дефицита средств на специальном счёте равен размеру платежей на капитальный ремонт за три месяца. В данном случае, собственники помещений могут принять решение о внесении авансом платежей за октябрь-декабрь текущего года. При этом авансовый платеж можно внести единовременно или раздельно. Например, в июле внести платеж за июль и октябрь этого года, в августе – за август и ноябрь, а в сентябре – за сентябрь и декабрь. Таким образом к моменту оплаты работы подрядчику дефицит средств на счёте будет покрыт, и в течение следующих трёх месяцев у собственников будут «платёжные каникулы», поскольку взносы уже уплачены авансом.

В случае если собственникам помещений необходимо оплатить работу подрядчика в конце года, можно использовать взносы будущего года по аналогичной схеме. Например, в октябре вносятся платежи за октябрь и январь, в ноябре – за ноябрь и февраль, а в декабре – за декабрь и март.

Необходимо учитывать, что вариант покрытия дефицита средств на специальном счете путем внесения авансовых платежей на капитальный

ремонт приемлем только в том случае, если ежемесячные платежи (с учетом авансового платежа) остаются доступными для собственников квартир.

Также необходимо иметь в виду, что после длительных «каникул», возможно, будет трудно восстановить платежную дисциплину. Кроме того, необходимо проверить, как использование средств будущего периода повлияет на возможность профинансировать следующую работу по капитальному ремонту.

17. Если взносы на капитальный ремонт вносятся авансом, разрешает ли законодательство собственникам помещений не платить взносы в те месяцы, за которые они уже уплачены?

Обязанности собственников помещений в многоквартирном доме уплачивать взносы на капитальный ремонт определены в Жилищном кодексе Российской Федерации (ЖК РФ) следующим образом:

- собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт (часть 1 статьи 158 ЖК РФ);

- обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности в этом доме (часть 3 статьи 158 ЖК РФ);

- в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт на специальный счет уплачиваются в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 2 статьи 171 ЖК РФ).

Таким образом, Жилищный кодекс не регулирует вопрос внесения авансовых платежей по взносам на капитальный ремонт. Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (ГК РФ), обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Вместе с тем должник вправе исполнить обязательство до срока, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или условиями обязательства (статья 309 ГК РФ).

Таким образом, законодательство не запрещает, а значит - допускает возможность досрочного исполнения собственниками помещений обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт.

Для собственника нежилого помещения Жилищный кодекс прямо допускает возможность уплаты взносов на капитальный ремонт единовременно за все месяцы предстоящего календарного года (то есть авансом) на основании платежного документа, содержащего расчет размеров взноса на капитальный ремонт на предстоящий календарный год (см. часть 3 статьи 171 ЖК РФ).

Для внесения собственниками жилых помещений взносов на капитальный ремонт авансом рекомендуется отдельно выставить платежные документы за расчетный месяц и за месяц, взнос за который предлагается уплатить авансом.

В системе учета начисленных и внесенных взносов на капитальный ремонт, которую ведет владелец специального счета в соответствии с требованиями части 7 статьи 177 ЖК РФ, необходимо отмечать внесение взносов не только за расчетный месяц, но и авансовые платежи каждого собственника помещения в многоквартирном доме (см. пункт 1 части 2 статьи 183 ЖК РФ).

По исполненным обязательствам по внесению взносов не может выставляться требование о повторном внесении взносов.

18. Какие решения нужно принять на общем собрании, чтобы получить кредит для финансирования капитального ремонта?

Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) предусматривает возможность привлечения кредита на финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. При этом, согласно статье 44 ЖК РФ, существует возможность получения кредита не собственниками помещений, а организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, или уполномоченным собственниками лицом при непосредственном управлении многоквартирным домом.

В соответствии с пунктом 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ принятие решений о получении товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Одновременно, согласно той же норме Жилищного кодекса, общее собрание собственников принимает решения об определении существенных условий кредитного договора, о получении товариществом, управляющей организацией, другим уполномоченным собственниками лицом гарантии, поручительства по кредиту (если предполагается получение гарантии или поручительства) и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данным кредитом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства. При этом необходимо иметь в виду, что существенные условия кредитного договора определяет кредитная организация (банк), в которой планируется получение кредита.

Однако надо принимать во внимание тот факт, что ни товарищество собственников жилья, ни кооператив, ни управляющая организация не обязаны выполнять решение общего собрания собственников о получении кредита, поскольку общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не является органом управления указанных юридических лиц. Обязательства по кредитному договору, заключенному товариществом, кооперативом или управляющей организацией с банком,

возникают у этого юридического лица, а не у собственников помещений в многоквартирном доме.

Поэтому для получения ТСЖ (ЖСК), управляющей организацией или уполномоченным собственниками лицом кредита на капитальный ремонт многоквартирного дома собственникам помещений необходимо предварительно договориться с данным лицом о получении им такого кредита на условиях, предлагаемых банком, а затем принять решение о займе средств на капитальный ремонт у того лица, которое получает кредит в банке.

Дополнительно о возможности привлечения заемных средств на капитальный ремонт см. в ответе на вопрос «Какие дополнительные средства для проведения капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом могут быть привлечены, если средств в фонде капитального ремонта недостаточно».

В настоящее время целевые кредиты на капитальный ремонт общего имущества товариществам, кооперативам и управляющим организациям в России предоставляет только один банк – Центр-Инвест (кредит без залога сроком до 5 лет по ставке 12%, от 5 до 7 лет по ставке 13%), работающий в Ростовской области, Москве и Нижнем Новгороде. Другие банки при обращении к ним за кредитом ТСЖ (ЖСК) или управляющей организации будут рассматривать это лицо как обычного заёмщика, что означает при предоставлении беззалогового кредита более высокую процентную ставку и, скорее всего, более короткий срок погашения долга по кредиту, чем у банка Центр-Инвест. Кроме того, банку, скорее всего, будет не важно, за счёт каких средств организация-заёмщик будет осуществлять возврат кредита, поэтому и решения общего собрания собственников помещений будут для банка не важны.

Тем не менее, система организации капитального ремонта в России развивается, количество специальных счетов увеличивается, и спрос на кредитные средства для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов растёт. Это должно привести к расширению возможностей кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, формированию устойчивых механизмов кредитования и к совершенствованию законодательного регулирования по данному вопросу.

Таким образом, если для привлечения кредита на капитальный ремонт дома собственники помещений договорились с организацией, управляющей многоквартирным домом, в повестку общего собрания рекомендуется включить вопрос в следующей редакции:

«Вопрос __. О получении кредита _____,

Полное наименование, ИНН организации,
управляющей многоквартирным домом

с последующим предоставлением займа собственникам помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме».

Для принятия решения по данному вопросу необходимо не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

О других вопросах повестки дня общего собрания, связанных с предоставлением займа на капитальный ремонт, см. в ответе на вопрос «Кто может предоставить собственникам помещений заём на проведение капитального ремонта? Какие решения нужно принять на общем собрании и как их оформить, чтобы получить заём на капитальный ремонт?» в данном тематическом выпуске Справочника потребителя жилищно-коммунальных услуг.

19. Кто может предоставить собственникам помещений заём на проведение капитального ремонта? Какие решения нужно принять на общем собрании и как их оформить, чтобы получить заём на капитальный ремонт?

Заём на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений может предоставить любое лицо, физическое или юридическое, в том числе организация, осуществляющая управление многоквартирным домом (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация), или иное лицо, не осуществляющее управление данным многоквартирным домом, включая и собственника (нежилого) помещения в многоквартирном доме или любое иное лицо.

Условия получения займа на капитальный ремонт могут различаться в зависимости от того, предоставляет ли займодавец средства на капитальный ремонт из собственных средств или получает кредит в банке по договорённости с собственниками специально, чтобы предоставить им заём.

В первом случае заём на капитальный ремонт, например, может предоставить собственник помещения в многоквартирном доме из своих сбережений или ТСЖ, управляющее данным домом, из средств, например, предназначенных для текущего ремонта. В этих случаях условия предоставления займа, в том числе сумму, срок и порядок возврата, наличие или отсутствие процентной ставки и др. определяет займодавец.

Во втором случае, если для предоставления займа займодавец получает кредит в банке, условия получения займа будут определяться условиями предоставления банковского кредита. Срок возврата займа собственниками займодавцу должен быть не больше, а сумма займа и процентная ставка за пользование займом - не меньше аналогичных параметров кредитного договора между лицом, предоставляющим заём за счет полученного кредита, и банком. Такие параметры в договоре займа могут и отличаться от аналогичных параметров в кредитном договоре, но их правильное сочетание в договоре займа в этом случае должно обеспечивать возврат банку кредита организацией – займодавцем.

Договор займа заключается между займодавцем и собственниками помещений в многоквартирном доме, являющимися заёмщиком, на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме. Договор займа могут подписать все или большинство собственников помещений в доме, либо на общем собрании собственники могут уполномочить кого-либо (например, председателя совета

многоквартирного дома) заключить от их имени договор займа на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме.

Подробнее о привлечении займа, договорных отношениях и финансовых потоках при привлечении заёмных средств для финансирования капитального ремонта многоквартирного дома см. в ответе на вопрос «Какие дополнительные средства для проведения капитального ремонта многоквартирного дома со специальным счетом могут быть привлечены, если средств в фонде капитального ремонта недостаточно».

Для получения займа и заключения договора займа на общем собрании необходимо принять следующие решения:

1) о получении займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: о цели получения займа, о сумме займа, о займодавце (см. пункт 1.2 части 2 статьи 44 и пункт 1 части 5 статьи 177 ЖК РФ);

2) об определении существенных условий договора займа (см. пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ). Такими условиями могут быть – целевое использование средств займа, сумма займа, срок договора займа, процентная ставка за пользование займом, источник погашения займа и уплаты процентов по займу, порядок погашения займа и порядок уплаты процентов по займу, счет для зачисления средств займа, возможность досрочного погашения займа;

3) о погашении за счет фонда капитального ремонта займа, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате за счет фонда капитального ремонта процентов за пользование займом (см. пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ);

4) об определении лица, уполномоченного от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на условиях, определенных общим собранием, направлять владельцу специального счета указание о выплате займодавцу суммы займа и уплате процентов в соответствии с условиями договора о займе (по аналогии с пунктом 3.1 части 2 статьи 44, пунктом 3 части 8 статьи 161.1, пунктом 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ; пункт 4 статьи 185 Гражданского кодекса РФ).

При необходимости в повестку дня общего собрания включается также вопрос об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт для погашения займа – о размере дополнительного взноса на капитальный ремонт, о продолжительности периода уплаты дополнительного взноса, о сроке начала уплаты дополнительного взноса на капитальный ремонт.

По каждому вопросу, связанному с размещением средств на специальном депозите, включаемому в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, инициатором общего собрания должно быть сформулировано предложение, по которому участники общего собрания смогут ответить «да», «нет» или «воздержался».

Решение по всем вопросам, связанным с привлечением и использованием средств займа, принимается большинством голосов не менее $\frac{2}{3}$ от общего числа голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Ниже приведен пример формулировки вопросов, вынесенных на голосование, и предложения по этим вопросам так, как это рекомендуется для бюллетеня голосования (письменного решения собственника по вопросам, поставленным на голосование). Аналогичным образом вопросы и предложения должны отражаться в протоколе общего собрания.

Подробнее см. справочный материал «Примеры документов для оформления решения общего собрания о привлечении заёмных средств на оплату работ по капитальному ремонту» (<https://www.urbaneconomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>).

ПРИМЕР № 5. Вопросы, связанные с привлечением займа на капитальный ремонт многоквартирного дома

многоквартирном доме

ПРЕДЛОЖЕНО: одобрить получение займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

для финансирования проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на условиях, указанных в настоящем решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- 1) Цель получения займа: финансирование _____
Наименование услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, для финансирования которых привлекается заем, из числа указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта

- 2) Сумма займа: _____ (_____) рублей.
Цифрами Прописью

- 3) Займодавец – _____

Полное наименование, ИНН организации, предоставляющей заем

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос № __. Об определении существенных условий договора займа

ПРЕДЛОЖЕНО: одобрить следующие условия договора займа:

- 1) Цель получения займа: финансирование _____
Наименование услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, из числа указанных в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта с привлечением средств займа.
- 2) Сумма займа: _____ (_____) рублей.
Цифрами Прописью
- 3) Срок договора займа: _____ месяцев.
- 4) Процентная ставка за пользование займом: _____ (_____) процентов.
Цифрами Прописью

- 5) Порядок погашения займа: _____.
- 6) Порядок уплаты процентов за пользование займом: _____.
- 7) Счет для зачисления средств займа – специальный счет, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома _____.

Реквизиты специального счета

- 8) _____.
- Другие условия договора займа в соответствии с проектом кредитного договора*

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос №__. О погашении за счет фонда капитального ремонта займа, использованного на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об уплате за счет фонда капитального ремонта процентов за пользование займом

ПРЕДЛОЖЕНО: 1) определить источником погашения займа, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким займом средства фонда капитального ремонта, формирующегося на специальном счете;

2) поручить владельцу специального счета осуществлять перечисление денежных средств со специального счета для погашения займа, предоставленного и использованного на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и уплаты процентов за пользование таким займом в соответствии с условиями договора займа.

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

Вопрос №__. Об избрании лица, уполномоченного от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на условиях, определенных общим собранием, направлять владельцу специального счета указание о выплате займодавцу суммы займа и уплате процентов за пользование займом в соответствии с условиями договора о займе.

ПРЕДЛОЖЕНО: определить лицом, уполномоченным от имени собственников помещений в многоквартирном доме:

- 1) заключить (подписать) договор займа с _____;
- 2) направлять владельцу специального счета указание о выплате займодавцу суммы займа и уплате процентов по займу в соответствии с условиями договора о займе:

Фамилия, имя, отчество собственника помещения, номер помещения собственника

☐ ЗА ☐ ПРОТИВ ☐ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

20. В каком случае возврат кредита (займа) и уплата процентов невозможны за счет средств от минимального размера взноса на капитальный ремонт?

Согласно части 1 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ), средства фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут использоваться для погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты только тех работ, которые предусмотрены частью 1 статьи 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также для уплаты процентов за пользование этими кредитами, займами.

Иными словами, за счёт суммы, сформированной исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, можно погасить кредит (заём) с процентами, если этот кредит (заём) получен для оплаты «разрешенных» работ, тех, что которые могут финансироваться за счёт средств, формируемых исходя из минимального размера взноса.

Если же кредит (заём) получены для оплаты иных работ по капитальному ремонту, не указанных в Жилищном кодексе или в региональном нормативном правовом акте, возврат кредита (займа) и уплата процентов по нему невозможны за счёт средств от минимального размера взноса на капитальный ремонт. Эти обязательства можно выполнять только за счёт части фонда капитального ремонта, сформированной за счёт дополнительного взноса или иных источников, кроме минимального взноса на капитальный ремонт.

21. Что такое оплата капитального ремонта «в рассрочку»?

Рассрочка – это способ оплаты выполненных работ и (или) услуг, при котором после их приемки выплачивается не полная сумма их стоимости, а оставшаяся часть выплачивается в последующий период.

Предоставление рассрочки по оплате выполненных работ подрядчиком, согласно части 1 статьи 823 Гражданского кодекса Российской Федерации, считается коммерческим кредитом. К коммерческому кредиту применяются правила главы 42 «Заем и кредит» Гражданского кодекса, «если иное не предусмотрено правилами о договоре, из которого возникло соответствующее обязательство, и не противоречит существу такого обязательства» (см. часть 2 статьи 823 ГК РФ).

Таким образом, условия предоставления рассрочки по оплате выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома и порядок погашения задолженности по оплате устанавливаются договором подряда по соглашению сторон – заказчика капитального ремонта (собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом) и исполнителя капитального ремонта (подрядной организацией).

В существующей практике капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами подрядный договор с условием рассрочки оплаты выполненных работ, как правило, предполагает выплату аванса в размере до 30% от стоимости работ по договору (это максимальный размер аванса в соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 177 ЖК РФ), оплату выполненных работ после их приемки в размере не менее 50% их стоимости, и выплату оставшейся части стоимости выполненных работ до указанного в договоре срока. В договоре должна быть указана сумма, которую заказчик выплачивает в рассрочку, порядок погашения задолженности (сроки и размеры платежей).

Существенные условия договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, содержащего условия по предоставлению рассрочки, рекомендуется утвердить решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

22. Какие решения нужно принять и как их оформить, чтобы заключить с подрядчиком договор с условием оплаты выполненного капитального ремонта в рассрочку?

Чтобы заключить с подрядчиком договор на выполнение работ и оказание услуг по капитальному ремонту многоквартирного дома с условием оплаты выполненного капитального ремонта в рассрочку, необходимо сначала согласовать с подрядчиком сумму и срок, на который будет предоставлена рассрочка, а затем утвердить условия предоставления рассрочки на общем собрании собственников помещений в доме как существенное условие договора с подрядной организацией.

Далее представлен пример формулировки вопросов, вынесенных на голосование, и предложения по этим вопросам так, как это рекомендуется для бюллетеня голосования (письменного решения собственника по вопросам, поставленным на голосование). Аналогичным образом вопросы и предложения должны отражаться в протоколе общего собрания.

Пример № 6. Вопросы, связанные с заключением договора подряда на выполнение капитального ремонта с условием об оплате в рассрочку

Вопрос №__. Об определении существенных условий договора с подрядной организацией

ПРЕДЛОЖЕНО: одобрить следующие условия договора с подрядной организацией на оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту _____:
указать наименование работы (работ)

1) Сумма договора: не более суммы, указанной в решении общего собрания по вопросу о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту (*планируемой общей стоимости услуг и работ по капитальному ремонту*).

2) Порядок оплаты услуг и работ по договору подряда:

- авансовый платёж в размере не более 30% стоимости договора;
- *поэтапная* оплата выполненных работ с учётом аванса в сумме до _____% от общей стоимости договора;
- окончательный расчёт за оказанные услуги, выполненные работы по договору осуществляется в срок не позднее _____ с даты подписания акта сдачи-приёмки услуг и работ по договору.

3) Размер и порядок внесения платежа для окончательного расчёта за оказанные услуги и выполненные работы по договору: равными долями ежемесячно в течение срока, на который предоставлена рассрочка, начиная с месяца, следующего за датой подписания акта приёмки оказанных услуг и выполненных работ по договору.

4) Источник средств для внесения платежей по договору: средства фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счёте.

ЗА ПРОТИВ ВОЗДЕРЖАЛСЯ

23. Что такое факторинг в капитальном ремонте многоквартирных домов?

Факторингом в финансовых отношениях называется финансирование под уступку денежного требования. Такое финансирование регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), а именно:

- нормами главы 43 ГК РФ «Финансирование под уступку денежного требования», регулирующей уступку денежного требования (или факторинга);
- нормами главы 24 ГК РФ «Перемена лиц в обязательстве», содержащей общее регулирование уступки требования по денежному обязательству.

По договору финансирования под уступку денежного требования (договору факторинга) одна сторона (клиент) обязуется уступить другой стороне - финансовому агенту (фактору) денежные требования к третьему лицу (должнику) и оплатить оказанные услуги, а финансовый агент (фактор) обязуется совершить определенные действия, связанные с денежными требованиями, являющимися предметом уступки (см. пункт 1 статьи 824 ГК РФ), например, передавать клиенту денежные средства в счет денежных требований клиента к должнику, осуществлять учет денежных требований клиента к третьему лицу (должнику), предъявлять должнику денежные требования к оплате, получать платежи от должника и производить расчеты, связанные с денежными требованиями.

Предметом уступки по договору факторинга могут быть денежное требование или денежные требования по существующему обязательству, в том числе по обязательству, возникшему из заключенного договора, срок платежа по которому наступил либо не наступил (существующее требование), либо по обязательству, которое возникнет в будущем (будущее требование).

Должник обязан произвести платеж финансовому агенту (фактору) при условии, что он получил от клиента либо от финансового агента (фактора) письменное уведомление об уступке денежного требования данному финансовому агенту (фактору).

Факторинг нашел свое применение при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в частности, при финансировании замены лифтов региональным оператором

Факторинг в капитальном ремонте представляет собой предоставление подрядчиком рассрочки региональному оператору (должнику) по оплате выполненных работ по капитальному ремонту с последующей уступкой банку (финансовому агенту, фактору) денежного требования к региональному оператору. При заключении подрядчиком договора факторинга с банком подрядчик после подписания акта выполненных работ получает от банка

(иной коммерческой организации, уполномоченной банком) средства, которые ему должен региональный оператор. Региональный оператор расплачивается с банком в течение определенного периода (нескольких лет).

Система факторинга в капитальном ремонте многоквартирных домов начала работать в 2021 году при поддержке Государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ) (см. схему ниже).

Согласно правилам предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда ЖКХ на проведение капитального ремонта многоквартирных домов (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 21 декабря 2020 г. № 2202), финансовая поддержка предоставляется и используется в том числе на следующие цели, достигаемые с использованием факторинга:

- возмещение заказчику части расходов на уплату юридическому лицу, к которому в соответствии с договором факторинга, заключенным между этим юридическим лицом и подрядчиком (далее - финансовый агент), перешли денежные требования подрядчика к заказчику по договору на замену лифтов (далее - договор факторинга), вознаграждения (платы) за рассрочку (отсрочку) исполнения заказчиком указанных денежных требований, предоставленную заказчику на основании соглашения о такой рассрочке (отсрочке), заключенного между финансовым агентом и заказчиком (далее - возмещение вознаграждения финансового агента);

- возмещение заказчику части расходов на уплату юридическому лицу, осуществляющему за счет и по поручению заказчика оплату подрядчику выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору на замену лифтов (далее - агент), вознаграждения (платы) за рассрочку (отсрочку) исполнения заказчиком обязанности по возмещению расходов агента на выполнение этого поручения, предоставленную заказчику на основании соглашения о такой рассрочке (отсрочке), заключенного между агентом и заказчиком (далее - возмещение расходов агента);

- возмещение финансовому агенту недополученных доходов по договору факторинга, не предусматривающему вознаграждение (далее - возмещение недополученных доходов финансового агента).

Под заказчиком понимается региональный оператор, заключивший договор на замену лифтов с подрядчиком, или заключившие указанный договор с подрядчиком товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив, управляющая организация, которые осуществляют управление многоквартирными домами, либо иное лицо, в соответствии с законодательством Российской Федерации уполномоченное

собственниками помещений в многоквартирном доме на заключение договора на замену лифтов.

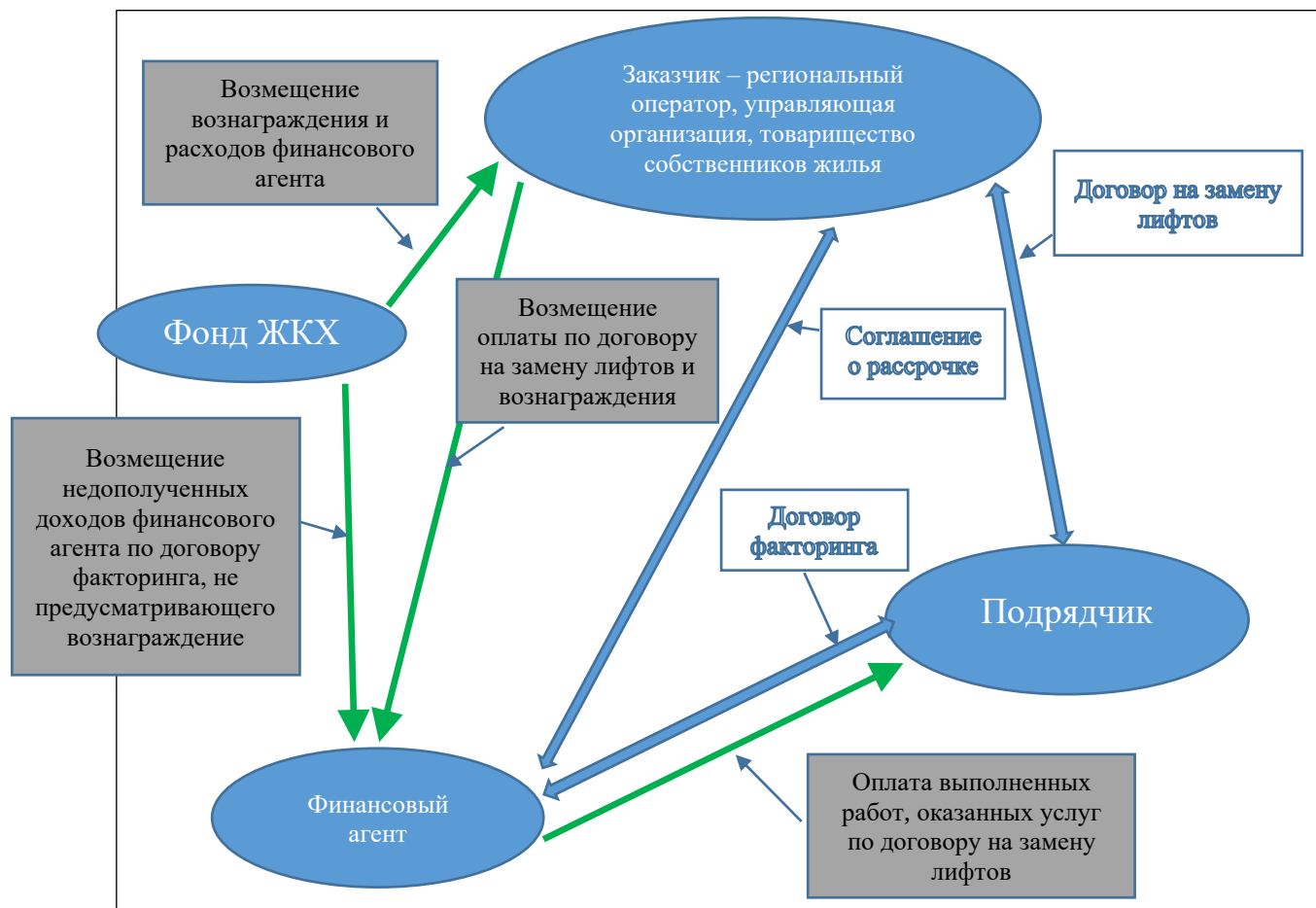


Схема. Договорные отношения и финансовые потоки при замене в многоквартирных домах лифтов с использованием факторинга при поддержке за счет средств Фонда ЖКХ

По состоянию на конец 2021 года, по данным Фонда ЖКХ, была предоставлена поддержка Свердловской, Липецкой, Владимирской областям, Алтайскому краю и Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре в размере 101,49 млн рублей на замену 295 лифтов общей стоимостью 674,97 млн рублей в 109 многоквартирных домах по схеме факторинга. Опыт пилотных регионов показал, что данный механизм позволяет обеспечить необходимые темпы замены лифтов (см. <https://fondgkh.ru/news/fond-zhkh-provel-soveshchanie-po-voprosam-zameny-liftov-v-mnogokvartirnykh-domakh-regionalnymi-operatorami-subektov-rf-na-usloviyakh-rassrochki-otsrochki-oplaty-vypolnennykh-rabot-s-primeneniem-mekhanizma-faktoringa-/>).

Предполагается, что схема факторинга будет работать и при капитальном ремонте многоквартирных домов со специальными счетами.