

Государственная корпорация –
**ФОНД СОДЕЙСТВИЯ
РЕФОРМИРОВАНИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА**

Земляной Вал ул., дом 50А, стр. 3, г. Москва, 109028.
Тел.: (495) 651-65-46; факс: (495) 651-65-30
<http://www.fondgkh.ru>; e-mail: fond@fondgkh.ru

Высшим должностным лицам
(руководителям высших
исполнительных органов
государственной власти)
субъектов Российской Федерации

«2» ИЮНЯ 2014 г. № КЦ/07/864

(по списку)

на № _____

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее Фонд) по вопросу о возможности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее капитальный ремонт) до срока наступления обязанности собственников по внесению взносов на капитальный ремонт (далее взнос) и способах финансирования такого ремонта разъясняет.

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее Жилищный кодекс) не установлена зависимость проведения капитального ремонта от начала уплаты взносов.

Частью 2 статьи 189 Жилищного кодекса установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме (далее дом) **в любое время** вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в доме по предложению лица, осуществляющего управление домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Решением общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме должны быть в частности утверждены источники финансирования капитального ремонта (часть 5 статьи 189 Жилищного кодекса).

Частью 2 статьи 158 Жилищного кодекса установлено, что расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются

за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

Фонды капитального ремонта формируются из взносов на капитальный ремонт, процентов за задержку уплаты собственниками таких взносов и банковских процентов, начисляемых на сумму взносов (в случае, если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете) (часть 1 статьи 170 Жилищного кодекса).

К иным источникам финансирования капитального ремонта, прямо упомянутым в законе, относятся в частности дополнительные взносы, уплачиваемые собственниками в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 158 Жилищного кодекса, средства государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

То обстоятельство, что Жилищный кодекс предусматривает ряд случаев, когда собственники помещений в многоквартирных домах не несут обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (например, собственники помещений в домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта), не означает запрета на уплату ими таких взносов на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений.

Следовательно, собственники помещений в многоквартирном доме вправе на своем общем собрании до истечения срока, установленного в части 3 статьи 169 Жилищного кодекса, принять решение и о проведении капитального ремонта общего имущества в этом доме, и об уплате взносов на капитальный ремонт с целью финансирования такого ремонта.

В связи с тем что Жилищный кодекс связывает уплату взносов на капитальный ремонт с определением способа формирования фонда капитального ремонта, в случае принятия собственниками до истечения срока, установленного в части 3 статьи 169 Жилищного кодекса, решения о проведении капитального ремонта, об уплате взносов на капитальный ремонт для целей финансирования капитального ремонта (часть 5 статьи 189), собственники помещений в этом доме

должны также принять решение о формировании фонда капитального ремонта (часть 3 статьи 170).

Таким образом, проведение капитального ремонта до срока наступления обязанности собственников по внесению взносов может осуществляться при выполнении следующих условий:

1) наличие решения общего собрания собственников о проведении капитального ремонта, соответствующего требованиям части 5 статьи 189 Жилищного кодекса. Проведение капитального ремонта на основании решения органа местного самоуправления (часть 6 статьи 189 Жилищного кодекса), то есть без решения общего собрания собственников, в 2014 году невозможно;

2) финансирование капитального ремонта может осуществляться по решению общего собрания собственников:

а) за счет средств государственной и муниципальной поддержки;

б) за счет средств собственников, уплачиваемых в виде взносов на капитальный ремонт.

К моменту принятия решения о проведении капитального ремонта собственниками должно быть принято решение о формировании фонда капитального ремонта (часть 3 статьи 170 Жилищного кодекса). Взносы на капитальный ремонт, обязанность по уплате которых возникла на основании решения общего собрания до истечения срока, установленного частью 3 статьи 169 Жилищного кодекса, должны уплачиваться в порядке, установленном Жилищным кодексом.

Генеральный директор



К.Г. Цицин