**Формирование фонда капитального ремонта**

**Информация**

**о способах формирования фонда капитального ремонта и порядке** **выбора способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.**

Для выбора способа формирования фонда капитального ремонта необходимо проведение соответствующего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В повестку общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта, в соответствии с требованиями ст. 170 ЖК РФ, должны быть включены следующие вопросы.

1. Выбор одного из способов формирования фонда капитального ремонта:

- формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;

- формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

2. Вопросы, включаемые в повестку собрания, с указанием, что они

рассматриваются только в случае выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

- размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ;

- владелец специального счета;

- кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд. руб. Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети Интернет;

- дополнение перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту, предусмотренного региональной программой капитального ремонта, другими видами услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

- проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта;

- выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, в том числе с использованием ГИС ЖКХ;

- определение порядка представления платежных документов;

- размер расходов, связанных с представлением платежных документов;

- определение условий оплаты этих услуг.

Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ.

Обратите внимание: согласно п. 5 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует вышеуказанным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

3. В случае если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фонда капитального ремонта, в повестку может быть включен вопрос об установлении минимального размера фонда капитального ремонта в размере не менее установленного субъектом РФ минимального размера фонда капитального ремонта.

Выбранный способ формирования фонда капитального ремонта должен быть реализован в срок, установленный органом государственной власти субъекта РФ, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта РФ порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ).

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого являются ТСЖ, ЖК, управляющая организация, данные организации в указанный срок должны открыть специальный счет в выбранном собственниками банке.

Специальный счет открывается банком при предъявлении документов, предусмотренных банковскими правилами, в том числе оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Специальный счет открывается на имя лица, указанного в решении общего собрания (ч. 1 ст. 176 ЖК РФ).

Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных п. 1–2 вышеуказанной повестки, и справки банка об открытии специального счета (ч. 1 ст. 172 ЖК РФ).

Решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должно приниматься количеством голосов более, чем 50% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 46, ч. 1).

Согласно ст. 36.1 ЖК РФ право собственника помещения в многоквартирном доме на долю денежных средств, находящихся на специальном счете, следует судьбе права собственности на такое помещение. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля нового собственника такого помещения в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, равна доле в праве на указанные денежные средства предшествующего собственника такого помещения.

Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе требовать выделения своей доли денежных средств, находящихся на специальном счете. При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю такого помещения переходит доля в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете.

Условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве на денежные средства, находящиеся на специальном счете, являются ничтожными.

С учетом требований ст. 13 ЖК РФ установление минимального размера взноса на капитальный ремонт относится к компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений.

В соответствии с ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В соответствии с Приказом Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах», установление субъектом РФ минимального размера взноса рекомендуется осуществлять на основе следующих принципов:

- определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее - капитальный ремонт многоквартирных домов, капитальный ремонт многоквартирного дома), входящих в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренный частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, принятым в соответствии с частью 2 указанной статьи (далее - установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту) и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов (далее - перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту);

- доступность минимального размера взноса для граждан - собственников помещений в многоквартирных домах с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

- достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет средств федерального бюджета, бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - финансовая бюджетная поддержка) для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, разрабатываемой и утверждаемой в соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - региональная программа капитального ремонта).

В соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в многоквартирном доме, собственники помещений которого в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В случае выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора согласно ч. 4 ст. 179 ЖК РФ средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.

Согласно ст. 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

 В случае если на проведение капитального ремонта предоставлен и не возвращен кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, изменение способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

В случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта на специальный счет решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены: размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт; владелец специального счета; кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.  Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним (ч. 3.1 ст. 175 ЖК РФ).

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, принятое общим собранием собственников после 12.07.2016, т.е. после принятия закона Смоленской области от 30.06.2016 № 77-з «О внесении изменений в областной закон «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области» , вступает в силу на территории Смоленской области через шесть месяцев после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 4 ст. 173 ЖК РФ, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 ст. 173 ЖК РФ.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта.

В соответствии со ст. 178 ЖК РФ региональный оператор создается субъектом РФ.

Финансирование деятельности регионального оператора определяется законом субъекта РФ на основании норм ЖК РФ.

Взносы граждан должны быть направлены только на финансирование работ (услуг) по капитальному ремонту, определенные законом субъекта РФ. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Согласно ст. 182 ЖК РФ региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта, и финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в случае недостаточности средств фонда капитального ремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта РФ и (или) местного бюджета.

Так, в соответствии со ст. 191 ЖК РФ финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов РФ, муниципальными правовыми актами.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах субъекта РФ региональный оператор может привлекать для финансирования услуг (работ) по проведению капитального ремонта кредиты и (или) займы.

Согласно ст. 178 ЖК РФ региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе иных коммерческих и некоммерческих организаций.

Региональные операторы в целях представления и защиты своих общих интересов, координации своей деятельности, объединения усилий для повышения эффективности своей деятельности и иных связанных с деятельностью в качестве региональных операторов целях, не противоречащих федеральным законам и имеющих некоммерческий характер, вправе создавать ассоциации и союзы региональных операторов, являться членами таких ассоциаций, союзов. Региональный оператор вправе быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено необходимостью осуществления региональным оператором отдельных видов деятельности в целях выполнения им возложенных на него функций.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с ЖК РФ на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта РФ (ст. 184 ЖК РФ).

Строгий контроль за целевым использованием средств фонда капитального ремонта осуществляется независимо от выбранного собственниками способа формирования такого фонда.

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники вправе осуществлять формирование фонда только на одном специальном счете. На этом счете могут аккумулироваться средства собственников только одного многоквартирного дома.

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец такого счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в данном многоквартирном доме информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в доме, об остатке средств на счете и о всех операциях по данному счету.

Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, строго регламентирован ЖК РФ. Не входящие в этот перечень операции не допускаются. Банк со своей стороны обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ.

Банк может осуществлять операции по перечислению со специального счета денежных средств на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту, по списанию денежных средств в счет возврата кредитов, займов, полученных на проведение капитального ремонта, и на уплату процентов по ним по указанию владельца специального счета только на основании предоставленных документов, перечень которых утвержден ЖК РФ.

В случае выбора собственниками способа формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора последний ведет учет средств, поступивших на счет, отдельно в отношении средств каждого собственника. Региональный оператор также по запросу предоставляет сведения собственникам помещений в многоквартирном доме, лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, управляющей организации), и при непосредственном управлении многоквартирным домом лицу, имеющему полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников, содержащие информацию:

- о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней;

- о размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- о кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также погашении таких кредитов, займов.

Жилищным кодексом РФ предусмотрено, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается.

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на его счете, за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

В ст. 186 ЖК РФ установлена обязанность по осуществлению контроля за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ.

Функции по осуществлению контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений, установлены ЖК РФ и возложены на федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере (Росфиннадзор).

На органы государственного финансового контроля субъектов РФ и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетную палату РФ, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов РФ и муниципальных образований в соответствии с ЖК РФ также возложены функции по осуществлению финансового контроля за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов.

Помимо этого, годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудиторской организацией, отбираемой субъектом РФ на конкурсной основе.

Таким образом, ЖК РФ предусмотрен достаточно жесткий контроль за деятельностью регионального оператора, в том числе и со стороны самих собственников.

В соответствии с п. 2.8 главы 2 Инструкции Банка России от 30.05.2014   № 153-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам), депозитных счетов» специальный счет является отдельным видом банковского счета и открывается в случаях и в порядке, установленных законодательством РФ для осуществления предусмотренных им операций соответствующего вида.

Специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта, предназначен только для формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме, собственники помещений в котором на своем общем собрании выбрали соответствующий способ формирования фонда капитального ремонта.

Счета по вкладам (депозитам) открываются соответственно физическим и юридическим лицам для учета денежных средств, размещаемых в банках с целью получения доходов в виде процентов, начисляемых на сумму размещенных денежных средств (п. 2.10 главы 2 Инструкции Банка России от 30.05.2014 № 153-И).

Таким образом, специальный счет, открытый для формирования фонда капитального ремонта, не является депозитом, а относится к отдельной категории банковских счетов.

Вместе с тем, в соответствии с ч. 1 ст. 177 ЖК РФ по специальному счету может совершаться начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета; размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет.

Согласно ст. 176 ЖК РФ специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем 20 млрд. руб. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети Интернет.

В случае если владельцем специального счета является региональный оператор, предъявляется дополнительное требование — осуществление кредитной организацией деятельности в пределах территории соответствующего субъекта РФ.

Необходимо отметить, что информация о кредитных организациях, предлагающих услуги по открытию и ведению специальных банковских счетов для формирования фонда капитального ремонта, включая типовые договоры для открытия таких счетов, размещена на сайте www. fondgkh.ru в разделе «Региональные системы капитального ремонта».

Все собственники помещений в многоквартирных домах имеют право выбора способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете или на счете регионального оператора.

Владельцем специального счета может быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

- региональный оператор.

Таким образом, некоммерческое партнерство не может быть владельцем специального счета.

Если управление многоквартирным домом осуществляет не ТСЖ, ЖК, управляющая организация, то собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение на общем собрании собственников о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

С введением новой системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов доля бюджетного софинансирования будет постоянно сокращаться. В ситуации, когда собственники не обладают финансовыми ресурсами, необходимыми для проведения капитального ремонта многоквартирного дома, для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов может быть задействован механизм банковского кредитования.

В соответствии со ст. 174 ЖК РФ средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), 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. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома, а в случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Перечень операций по специальному счету строго регламентирован ст. 177 ЖК РФ.

Операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, только при предоставлении следующих документов:

- протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- договора об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанному договору.

В части 3 ст. 179 ЖК РФ предусмотрено, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается. Региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным статьей 176 настоящего Кодекса, в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. При этом доходы, полученные от размещения временно свободных средств, могут использоваться только в целях, указанных в части 1 статьи 174 настоящего Кодекса.

Жилищным кодексом РФ установлена обязанность по осуществлению контроля за соответствием деятельности регионального оператора уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ.

Функции по осуществлению контроля за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений, установлены ЖК РФ и возложены на федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере.

На органы государственного финансового контроля субъектов РФ и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетную палату РФ, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов РФ и муниципальных образований в соответствии с ЖК РФ также возложены функции по осуществлению финансового контроля за использованием региональным оператором средств соответствующих бюджетов.

В случаях использования на возвратной основе средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, региональный оператор ведет учет использования указанных средств в порядке, определенном внутренними документами.

Если собственники помещений приняли решение формировать фонд капитального ремонта на специальном счете, то следует руководствоваться ст. 175 ЖК РФ. Согласно ч. 6 указанной статьи на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ (договоров кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме), а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (ч. 7 ст. 175 ЖК РФ).

В соответствии со ст 175.1 на денежные средства, размещенные на специальном депозите, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца специального счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пунктах 1.1-1 и 1.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

В случае принятия собственниками помещений (или органом местного самоуправления в соответствии с ч. 7 ст. 170 ЖК РФ) решения формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора будут применяться требования к обеспечению финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, установленные ст. 185 ЖК РФ и законом субъекта РФ.

Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, определяется как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта РФ.

Согласно ст. 188 ЖК РФ убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств в соответствии с настоящим Кодексом и принятыми в соответствии с ним законами субъектов Российской Федерации, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах, указанными в части 1 настоящей статьи.