

**Срок исполнения**

Корреспондент	Дата и № док-та	Дата поступл. и вх. №
Росимущество Бабушкин И.Ю.	14.04.2015 ИБ-07/14536	15.04.2015

**Содержание**

Контроль!!! Разъяснения в ТУ по заключению договоров о  
формировании фонда капитального ремонта

Рогов А.С.

**Резолюции и исполнения**

Дело №	Том №	Листы:	Акт №	Дата

ТУ РОСИМУЩЕСТВА  
и Свердловской области  
8535  
Служба по связям  
с общественностью, тел. 379-40-83

Руководителям территориальных  
управлений Федерального агентства по  
управлению государственным  
имуществом

(по списку)

О заключении договоров  
о формировании фонда  
капитального ремонта

Росимущество рассмотрело обращения территориальных управлений Росимущества по вопросу заключения договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и уплате взносов на капитальный ремонт, и сообщает следующее.

Письмом Росимущества от 26.12.2014 № ОД-07/55592 территориальным управлениям Росимущества дано поручение обеспечить заключение с региональными операторами договора о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта.

В силу п. 1 ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 1 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

Согласно п. 2 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирных домах включает в себя в том числе взнос на капитальный ремонт.

Осуществлять взносы на капитальный ремонт в минимальном размере обязаны все собственники помещений в многоквартирных домах (п.1 ст.169 Жилищного кодекса

Российской Федерации).

Пунктом 3 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что по выбору собственников помещений в многоквартирных домах фонд капитального ремонта формируется одним из двух способов:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирных домах в отношении регионального оператора (формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Согласно ст. 181 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники в порядке, установленном ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, заключают с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта. При этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Таким образом, в случае, если доля Российской Федерации в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, одной из сторон договора о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта, должно выступать территориальное управление Росимущества, на территории которого расположен соответствующий многоквартирный дом.

В соответствии с разъяснениями Минстроя России от 07.07.2014 № 12315-АЧ/04 региональный оператор может заключить договор о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта с каждым собственником помещений в многоквартирном доме, с одним или несколькими лицами, выступающими от имени собственников помещений в многоквартирном доме на основании соответствующих доверенностей.

В отношении жилых помещений, переданных организациям на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, следует отметить следующее.

В силу ст. 216 Гражданского кодекса Российской Федерации право хозяйственного

ведения имуществом и право оперативного управления имуществом относятся к вещным правам лиц, не являющихся собственниками имущества.

Таким образом, право оперативного управления и право хозяйственного ведения относятся к вещным правам лиц, не являющихся собственниками имущества, и включают в себя полномочия пользования и владения имуществом в объеме, аналогичном правам собственника, с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации

Согласно судебной практике (определение ВАС РФ от 18.11.2013 № ВАС-15788/13, постановление Федерального Арбитражного Суда Восточно-Сибирского округа от 01.04.2014 по делу № А78-2196/2013, постановление Федерального Арбитражного Суда Московского округа от 08.04.2014 по делу № А40-47823/13-105-462), собственник имущества, закрепив помещения в многоквартирном доме на вещном праве за государственными предприятиями, учреждениями, фактически возложило на них обязанности по его содержанию, в том числе по капитальному ремонту.

Учитывая, что предприятия и учреждения являются юридическими лицами, они выступают стороной по договору о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта.

Таким образом, в случае поступления в территориальное управление Росимущества проекта договора о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта в отношении помещений в многоквартирном доме, закрепленных за государственными предприятиями и учреждениями на соответствующем вещном праве, территориальному управлению Росимущества необходимо перенаправить указанный проект договора в соответствующие государственные предприятия и учреждения, уведомив об этом регионального оператора.

Взносы на капитальный ремонт являются обязательным платежом, порядок оплаты которого регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации.

В этой связи действие Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» не распространяется на отношения по уплате взносов на капитальный ремонт при заключении договора с региональным оператором.

Росимуществу ежегодно выделяются бюджетные денежные средства на содержание и обслуживание объектов государственной казны Российской Федерации, которые распределяются между территориальными управлениями Росимущества на основании поступающих заявок от территориальных управлений. Вместе с тем, отдельно на формирование фонда капитального ремонта и организацию проведения капитального

ремонта помещений в многоквартирном доме выделение бюджетных средств не предусмотрено.

Таким образом, финансирование взносов на капитальный ремонт производится за счет средств, выделяемых Росимуществом на обслуживание государственной казны Российской Федерации на основании заявок территориальных управлений Росимущества в установленном порядке.

Дополнительно сообщаем, что письмом Министра России от 07.07.2014 № 12315-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» изложена позиция Министра России по актуальным вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и деятельности региональных операторов.

Приложение: письмо Министра России от 13.02.2015 № 3730-ОД/04 на 2 л. в 1 экз.

И.Ю. Бабушкин



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

*Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 734-85-80, факс (495) 734-85-90*

Федеральное агентство  
по управлению  
государственным имуществом  
(РОСИМУЩЕСТВО)

Никольский переулок, д.9,  
г. Москва, 109012

*13.02.2015 № 3730-02/04*

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в соответствии с письмом от 26 декабря 2014 г. №ИБ-07/55818 рассмотрело обращение по вопросу о существенных условиях договора о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта и в пределах своей компетенции сообщает следующее.

Согласно положениям статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта между собственниками помещений в многоквартирном доме и региональным оператором заключается в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс). При этом следует отметить, что уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением.

При этом дополнительно следует отметить, что существенными условиями в соответствии с частью 1 статьи 432 Гражданского кодекса являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Вместе с тем, Жилищный кодекс прямо существенных условий не предусматривает, однако предмет договора и основные обязанности собственников помещений в многоквартирном доме, а также регионального оператора предусматриваются частью 2 статьи 181, а также частью 2 статьи 182 Жилищного кодекса.

**\* 047684**

Дополнительно стоит отметить, что Жилищным кодексом предусмотрены иные права и обязанности как собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, так и самого регионального оператора, а также положения об ответственности регионального оператора за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств перед собственниками помещений многоквартирного дома, которые в том числе могут быть отражены в договоре о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта.

Директор Департамента  
жилищно-коммунального хозяйства



О.Н. Демченко