



ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА  
МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ  
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Жафяровой Г.И.

02.12.2015 № 03/2/2-13/7523-15

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

jafyarovasa@mail.ru

### О рассмотрении обращения

Уважаемая Галина Ивановна!

НКО «Нижегородский фонд ремонта МКД» (далее – региональный оператор), рассмотрев Ваше обращение, сообщает следующее.

Собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, **обязаны ежемесячно вносить** в установленные законом сроки и в полном объеме на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивать пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт **в силу закона** (ч.1 ст.169, ст.181 ЖК РФ, ч.5 ст.5 Закона Нижегородской области от 28.11.2013г. №159-3 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Нижегородской области» (далее-Закон).

Многоквартирный дом по адресу: г. Нижний Новгород, ул. Академика Сахарова, д. 113 корп.1 включен администрацией городского округа город Нижний Новгород в региональную адресную программу по капитальному ремонту, поэтому, в соответствии со ст. 7 Закона региональный оператор выставил платежные документы, включающие взнос на капитальный ремонт, всем собственникам помещений в вышеуказанном многоквартирном доме.

Для возможности идентификации и учета взносов на капитальный ремонт каждому помещению присвоен лицевой счет ФКР, указанный в платежном документе, состоящий из 15-и цифр, на который происходит зачисление взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Также проверить реквизиты, указанные в платежном документе, Вы можете на официальном сайте регионального оператора ([www.fkrnnov.ru](http://www.fkrnnov.ru)) в разделе «Собственникам жилья» подразделе «Оплата за капитальный ремонт», где указаны реквизиты для оплаты по каждому муниципальному району (городскому округу).

Вместе с тем сообщаем, до вступления в силу изменений, внесенных в Жилищный кодекс РФ Федеральным законом от 29.06.2015г. №176-ФЗ, договор о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора заключался в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса РФ.

Региональный оператор представил проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД собственникам помещений, формирующим фонд капитального

ремонта на счете регионального оператора, разместив его на официальном сайте регионального оператора в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Согласно изменениям, внесенным в Жилищный кодекс РФ Федеральным законом от 29.06.2015г. № 176-ФЗ, законодательство в настоящее время **не предусматривает как таковое заключение договора между региональным оператором и собственниками**, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. Такой договор носит характер публичного.

Обязанности собственников и регионального оператора наступают **в силу закона:**

- собственники имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные ЖК РФ (в том числе статьей 181 в новой редакции) и иными нормативными правовыми актами;  
- региональный оператор при этом должен исполнять обязанности по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, предусмотренные Жилищным кодексом РФ (статьей 182), иными нормами жилищного законодательства.

Кроме того, законодательством собственникам помещений в МКД предоставлено право управления своим многоквартирным домом, в том числе к компетенции общего собрания собственников отнесено принятие решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

В соответствии с ч. 3 ст. 170 ЖК РФ, ч. 4 ст. 6 Закона собственникам помещений в МКД было предоставлено право выбора одного из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно было быть принято и реализовано собственниками помещений в МКД в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ, ч. 7 ст. 6 Закона).

Региональная адресная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Нижегородской области, утвержденная постановлением Правительства Нижегородской области от 01.04.2014 г. № 208 (далее – региональная программа) была опубликована в издании "Правовая среда", N 49(1759) (приложение к газете "Нижегородские новости", № 84(5417), 08.05.2014), **08.05.2014г.** Таким образом, решение общего собрания собственников должно было быть принято **до 08.11.2014г.**

В случае, если собственники помещений в МКД не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора (ч. 7 ст. 170 ЖК РФ, ч. 9 ст. 6 Закона).

Поскольку собственниками помещений в МКД по адресу: г. Н. Новгород, ул. Академика Сахарова, д. 113 корп.1 способ формирования фонда капитального ремонта не был выбран или реализован в установленный срок, орган местного самоуправления принял решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении этого МКД на счете регионального оператора (**постановление администрации городского округа г. Н. Новгород от 19.11.2014 г. № 4784**).

В данном случае, необходимость проведения капитального ремонта определяется **органами местного самоуправления** на основании сведений о

техническом состоянии конструктивных элементов и инженерных систем, представляемых лицами, осуществляющими управление МКД.

Также сообщаем, что собственники вправе самостоятельно управлять организацией капитального ремонта в своем МКД, выбрав способ накопления фонда капитального ремонта на специальном счете. В соответствии со ст. 173 ЖК РФ собственники **в любое время вправе принять решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (со счета регионального оператора на специальный счет)**. Решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта принимается на общем собрании в соответствии с ч. 4 ст. 170 ЖК РФ.

На основании изложенного, нарушения законодательства со стороны регионального оператора отсутствуют, и, в соответствии с положениями действующего законодательства оснований для отказа от уплаты взносов на капитальный ремонт у Вас не имеется.

Заместитель генерального директора  
по организационно-правовым вопросам



В.А.Косых

Зернова  
202 25 65 (158)