АССОЦИАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ ОПЕРАТОРОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
ОГРН 1167700051529 ИНН/КПП 7704343991/770401001
119435, г. Москва, улица Малая Пироговская, дом 13, стр. 1, e-mail: arokr.mkd@yandex.ru

Исх. № 4 от «22» января 2018 г.

Руководителям региональных
операторов капитального ремонта
(по списку)

Уважаемые коллеги!

Ассоциация региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (далее – Ассоциация) в связи с поступающими обращениями региональных операторов капитального ремонта по вопросу возможности погашения обязательств регионального оператора, вытекающих из кредитных договоров, полученных на цели финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, за счет средств фондов капитального ремонта, а также правомочности обращения банком взыскания по кредитным договорам регионального оператора на средства фонда капитального ремонта, сообщает следующее.

Согласно части 1 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) 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, счетах регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета, за счет иных не запрещенных законом средств.

При этом, в соответствии с частью 4 статьи 179 Жилищного кодекса средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, на возвратной основе могут быть использованы для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также

формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Фонд капитального ремонта многоквартирного дома определяется как совокупность средств, состоящих из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, пеней, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов капитального ремонта, доходов, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта, средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 Жилищного кодекса, а также кредитных и (или) иных заемных средств, привлеченных собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (часть 1 статьи 170 Жилищного кодекса).

В соответствии с частью 1 статьи 174 Жилищного кодекса 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.

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 Жилищного кодекса, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Исходя из системного толкования указанных норм Жилищного кодекса следует, что в случае привлечения собственниками помещений кредитных и (или) иных заемных средств в целях оплаты услуг по капитальному ремонту погашение кредитов (займов) и уплата процентов за их пользование может осуществляться за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

В свою очередь региональный оператор осуществляет финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета

Порядок выполнения региональным оператором своих функций, в том числе порядок осуществляемого им финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме привлекает для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключает с ними от своего имени соответствующие договоры.

В силу буквального толкования части 3 статьи 179 Жилищного кодекса, региональный оператор вправе использовать средства фонда капитального ремонта исключительно в целях финансирования работ по капитальному ремонту по соответствующим договорам с подрядными организациями.

В целях исполнения своих обязанностей региональный оператор не менее чем за шесть месяцев (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта, представляет собственникам предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта.

Таким образом, региональный оператор вправе направить собственникам помещений предложение о привлечении кредитных (заемных) средств для финансирования работ по капитальному ремонту многоквартирного дома. При этом общим собранием собственников помещений определяется порядок погашения таких кредитов (займов) и уплаты процентов за их пользование.

При отсутствии такого решения, использование средств фонда капитального на погашение кредита (займа) и уплаты процентов, по мнению Ассоциации, является незаконным и противоречит жилищному законодательству.

Обращаем внимание, что на денежные средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не может быть обращено взыскание по обязательствам регионального оператора, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, заключенных с подрядными организациями, а в случае признания регионального оператора банкротом денежные средства, которые получены региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не включаются в конкурсную массу.

Положения пункта 1.2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса не распространяются на случаи привлечения кредитных (заемных средств) региональным оператором, являющимся заемщиком по соответствующему договору.

Таким образом, по мнению Ассоциации, обращение взыскания по кредитным договорам регионального оператора возможно исключительно в пределах средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором приняли решение о привлечении кредитных (заемных) средств для финансирования работ по капитальному ремонту, а выполненный ремонт является предметом указанного договора.

С учетом того, что платежи собственников помещений в многоквартирных домах, в совокупности являются неотъемлемой частью имущества регионального оператора, обращение взыскания для погашения кредита, использованного на ремонт отдельного дома на денежные средства собственников помещений других многоквартирных домов, является недопустимым и необоснованным. Указанные риски должны быть учтены кредитными организациями при выдаче кредита (займа) региональному оператору.

В свою очередь Ассоциация информирует о том, что на текущий момент судебная практика по указанному вопросу не сформирована.

Исполнительный директор А.И. Мамонова

Светлана Геннадьевна Носова
+79262803447