

УТВЕРЖДЕНЫ

постановлением Правительства
Республики Саха (Якутия)
от 30 сентября 2025 г. № 403

ПОРЯДОК

выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором излишне уплаченных средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома и порядок использования средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома на цели реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

1. Общие положения

1.1. Настоящие порядки регламентируют порядок и условия выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома и на цели комплексного развития территории жилой застройки (далее – порядки).

1.2. Основные понятия и определения:

региональный оператор – некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Республике Саха (Якутия)»; средства фонда капитального ремонта – ранее внесенные собственниками помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанностей по уплате взносов на капитальный ремонт, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора; ранее внесенные собственниками помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанностей по уплате взносов на капитальный ремонт, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете, в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете;

счет регионального оператора – счет, счета некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Республике Саха (Якутия)» открытый(-ые) в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным частью 3 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации, или в территориальных органах Федерального казначейства либо финансовых органах субъектов Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 180 Жилищного кодекса Российской Федерации;

специальный счет – счет, открытый в российской кредитной организации собственниками помещений в многоквартирном доме по результатам проведения общего собрания собственников в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными Жилищным кодексом Российской Федерации;

владелец специального счета – юридическое лицо, выбранное собственниками помещений в многоквартирном доме, по результатам проведения общего собрания собственников. Владельцем специального счета может быть:

а) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 Жилищного кодекса Российской Федерации;

б) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;

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

г) региональный оператор;

заимствованные средства – средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, которые 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, в том числе для оплаты товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации;

дебиторская задолженность – задолженность собственников помещений

в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) по возврату заимствованных средств со счета регионального оператора.

2. Порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором излишне уплаченных средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме

2.1. Настоящий порядок устанавливает порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме излишне уплаченных им взносов на капитальный ремонт в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Республики Саха (Якутия).

2.2. Выплата владельцем специального счета и (или) региональным оператором собственникам помещений в многоквартирном доме средств фонда капитального ремонта осуществляется в случаях:

1) признания многоквартирного дома в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции;

2) исключения из региональной программы капитального ремонта многоквартирного дома, признанного в установленном порядке нецелесообразным в проведении капитального ремонта в связи с физическим износом основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) свыше 70 процентов и (или) с превышением совокупной стоимости услуг, и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений стоимости, определенной нормативным правовым актом Правительства Республики Саха (Якутия);

3) принятия решений о закрытии населенного пункта, в котором расположен многоквартирный дом;

4) изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме;

5) исключения из региональной программы капитального ремонта многоквартирного дома, в котором имеется менее чем пять квартир;

6) сноса многоквартирного дома до принятия в установленном Правительством Российской Федерации порядке решения о признании такого дома аварийным;

7) перехода права собственности на принадлежащие им помещения в многоквартирном доме, расположенном на территории, в отношении которой

принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, предусматривающее снос или реконструкцию многоквартирных домов, отвечающих критериям, установленным в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 65 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки.

2.3. В случаях, установленных подпунктами 1, 2 пункта 2.2 настоящего порядка, выплата каждому собственнику помещений в многоквартирном доме осуществляется пропорционально размеру излишне уплаченных им взносов на капитальный ремонт после наступления даты, установленной частью 2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию.

2.4. В случаях, установленных подпунктами 3-6 пункта 2.2 настоящего порядка, размер выплаты каждому собственнику помещений в многоквартирном доме определяется пропорционально размеру уплаченных им взносов на капитальный ремонт и размеру указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующего помещения, за вычетом израсходованных средств на ранее оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме на основании сведений владельца специального счета и (или) регионального оператора.

При этом в случае, установленном подпунктом 4 пункта 2.2 настоящего порядка, выплаты собственникам помещений в многоквартирном доме осуществляются за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Республике Саха (Якутия) или муниципальному образованию на территории Республики Саха (Якутия).

2.5. В случае, установленном подпунктом 7 пункта 2.2 настоящего порядка, выплата каждому собственнику помещений в многоквартирном доме осуществляется пропорционально размеру излишне уплаченных им взносов на капитальный ремонт после наступления даты, установленной частью 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.6. При выявлении случаев, установленных пунктом 2.2 настоящего порядка, по результатам проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов в соответствии с постановлением Правительства Республики Саха (Якутия) от 22 июня 2013 года № 217 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов на территории Республики Саха (Якутия)» и (или) на основании

информации, полученной в соответствии со статьей 12 Закона Республики Саха (Якутия) от 24 июня 2013 года 1201-3 № 1329-IV «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Саха (Якутия)», владелец специального счета и (или) региональный оператор в течение 30 календарных дней с момента получения такой информации проводит проверку состояния расчетов по лицевым счетам собственников помещений в многоквартирном доме.

2.7. При установлении по результатам проведенной проверки факта необходимости возврата средств из фонда капитального ремонта соответствующего многоквартирного дома в соответствии с пунктом 2.4 настоящего порядка владелец специального счета и (или) региональный оператор в течение 30 календарных дней со дня выявления такого факта направляет собственникам помещений в многоквартирном доме уведомление о возврате средств из фонда капитального ремонта и о порядке такого возврата посредством электронной связи или размещает информацию на официальном сайте регионального оператора.

Датой возникновения факта возврата средств из фонда капитального ремонта является дата, с которой собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт в соответствии с установленными положениями жилищного законодательства и нормативными правовыми актами Республики Саха (Якутия).

2.8. Для возврата излишне уплаченных средств фонда капитального ремонта, собственник помещения (далее в настоящем пункте - заявитель) в срок не позднее трех месяцев после даты уведомления, указанной в пункте 2.7 настоящего порядка, представляет лично или направляет посредством почтовой связи, электронной почты владельцу специального счета и (или) региональному оператору следующие документы:

а) письменное заявление о предоставлении выплаты с указанием реквизитов банковского счета, на который будут перечислены средства фонда капитального ремонта, подлежащие возврату собственнику помещения в многоквартирном доме;

б) копии заполненных страниц документа, удостоверяющего личность заявителя физического лица; выписку из единого государственного реестра юридических лиц – для юридических лиц;

в) выписку из единого государственного реестра недвижимости;

г) копии документов о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием года планируемого переселения – в случае, указанном в подпункте 7 пункта 2.2. настоящего порядка.

2.9. Документы, указанные в пункте 2.8 настоящего порядка,

рассматриваются владельцем специального счета и (или) региональным оператором в течение 30 календарных дней со дня их регистрации. Регистрация документов осуществляется в течение одного рабочего дня со дня их поступления.

Владелец специального счета и (или) региональный оператор в течение установленного срока осуществляет проверку представленных документов и принимает одно из следующих решений:

- а) о выплате средств фонда капитального ремонта;
- б) об отказе в выплате средств фонда капитального ремонта.

Письменное уведомление о принятом решении направляется заявителю в течение трех рабочих дней после рассмотрения документов посредством почтовой или электронной связи.

2.10. Владелец специального счета и (или) региональный оператор в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о выплате средств фонда капитального ремонта направляет данное решение и платежное поручение в банк, в котором открыт специальный счет и (или) счет регионального оператора.

2.11. Банк, в котором открыт специальный счет (счет регионального оператора), в течение пяти рабочих дней после получения решения и платежного поручения перечисляет денежные средства, подлежащие возврату, на счет собственника помещения в многоквартирном доме.

2.12. Основанием для отказа в выплате средств фонда капитального ремонта является непредставление (представление не в полном объеме) документов, указанных в пункте 2.8 настоящего порядка.

Принятие решения об отказе в выплате средств фонда капитального ремонта не препятствует повторной подаче документов при устранении причины, по которой принято такое решение.

2.13. В случае несогласия с решением об отказе в выплате средств фонда капитального ремонта или размером выплаченных средств собственник помещения вправе обжаловать решение владельца специального счета или регионального оператора в судебном порядке.

3. Порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома

3.1. Настоящий порядок устанавливает порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32, частью 2 статьи 169, частью 2 статьи 174 Жилищного кодекса Российской Федерации по решению собственников помещений в многоквартирном доме в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или

реконструкции, в установленном Правительством Российской Федерации порядке.

3.2. В целях использования средств фонда капитального ремонта орган местного самоуправления или юридическое лицо, уполномоченное нормативным актом органа местного самоуправления на совершение действий по сносу или реконструкции многоквартирного дома (далее – уполномоченное лицо), в течение трех месяцев после регистрации перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную или муниципальную собственность, представляет лично или посредством почтовой связи владельцу специального счета и (или) региональному оператору письменное заявление с приложением следующих документов:

а) реквизиты банковского счета, на который будут перечислены средства фонда капитального ремонта;

б) заверенную в установленном порядке копию решения собственника (в случае если все помещения в многоквартирном доме принадлежат одному собственнику) или общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятого в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, содержащего решение об использовании средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома и об утверждении сметы расходов на снос или реконструкцию;

в) копию нормативного акта органа местного самоуправления, подтверждающие полномочия, юридического лица на совершение действий по сносу или реконструкции многоквартирного дома.

г) выписку из единого государственного реестра юридических лиц;

д) выписку из единого государственного реестра недвижимости на все помещения в многоквартирном доме.

3.3. Документы, указанные в пункте 3.2 настоящего порядка, рассматриваются владельцем специального счета и (или) региональным оператором в течение 30 календарных дней со дня их регистрации. Регистрация документов осуществляется в течение одного рабочего дня со дня их поступления.

Владелец специального счета и (или) региональный оператор в течение установленного срока осуществляет проверку представленных документов и принимает одно из следующих решений в форме уведомления:

а) о перечислении средств фонда капитального ремонта;

б) об отказе в перечислении средств фонда капитального ремонта.

Письменное уведомление о принятом решении о перечислении средств фонда капитального ремонта либо об отказе в перечислении средств фонда капитального ремонта с указанием причин отказа владелец специального

счета и (или) региональный оператор направляет заявителю посредством почтовой или электронной связи в течение пяти рабочих дней со дня принятия соответствующего решения.

3.4. Основанием для отказа в перечислении средств фонда капитального ремонта является:

а) предоставление неполного пакета документов, указанных в пункте 3.2. настоящего порядка;

б) отсутствие фактически оплаченных взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме;

в) наличие непогашенной задолженности по заимствованным средствам.

Принятие решения об отказе в перечислении средств фонда капитального ремонта не препятствует повторной подаче документов при устранении причины, по которой принято такое решение.

3.5. Владелец специального счета и (или) региональный оператор в течение четырех месяцев со дня принятия решения о перечислении средств фонда капитального ремонта перечисляет органу местного самоуправления или уполномоченному лицу средства фонда капитального ремонта за вычетом израсходованных средств на оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме.

3.6. Владелец специального счета и (или) региональный оператор производит перечисление средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома на расчетный счет органа местного самоуправления или уполномоченного лица за вычетом суммы задолженности по оплате взносов за капитальный ремонт.

3.7. Дебиторская задолженность по оплате взносов за капитальный ремонт подлежит списанию региональным оператором как безнадежная дебиторская задолженность за счет уменьшения начисления средств фонда капитального ремонта по соответствующему многоквартирному дому.

4. Порядок использования средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома на цели реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки

4.1. Настоящий порядок устанавливает порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели реализации комплексного развития территории жилой застройки на основании части 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, части 3 статьи 9 Закона Республики Саха (Якутия) от 24 июня 2013 г. 1201-З № 1329-IV «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Саха (Якутия)».

4.2. В настоящем порядке используются следующие понятия и

определения:

комплексное развитие территорий – совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, муниципальных округов, городских округов;

оператор комплексного развития территорий – юридическое лицо, определенное Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации в соответствии с Градостроительным кодексом и обеспечивающее реализацию решения о комплексном развитии территории;

юридическое лицо (победитель торгов) – юридическое лицо, заключившее договор о комплексном развитии территории с уполномоченным органом исполнительной власти либо органом местного самоуправления по результатам проведения торгов в соответствии со статьей 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

соглашение о комплексном развитии территорий – соглашение, подписанное между уполномоченным органом исполнительной власти либо органом местного самоуправления и оператором комплексного развития территорий;

Договор о комплексном развитии территорий – договор, подписанный между уполномоченным органом исполнительной власти либо органом местного самоуправления и юридическим лицом (победителем торгов);

средства фонда капитального ремонта – ранее внесенные собственниками жилых помещений взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанностей по уплате взносов на капитальный ремонт;

расчетный счет – счет оператора комплексного развития территорий, открытого в кредитной организации для перечисления средств со счета регионального оператора по результатам рассмотрения заявления на перечисление средств на цели реализации решения о комплексном развитии территорий.

Сводная задолженность по заимствованным средствам – сумма заимствованных средств многоквартирных домов, включенных в границы комплексного развития территорий.

4.3. В случае если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете, то передача права владельцем специального счета производится в порядке, утвержденным постановлением Правительства

Республики Саха (Якутия) от 22 июля 2021 г. № 251 «Об утверждении порядка передачи владельцем специального счета права на специальный счет Республике Саха (Якутия) или муниципальному образованию после перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме, указанном в части 2.2 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, в случае, если собственники жилых помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на специальном счете.

4.4. В случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме выбрали формирование его на счете регионального оператора, в целях получения средств фонда капитального ремонта на цель, указанную в пункте 4.1 настоящего порядка, оператор комплексного развития территории или юридическое лицо (победитель торгов) в течение трех месяцев после регистрации перехода права собственности на все помещения в многоквартирном доме в государственную или муниципальную собственность либо в собственность лица, обеспечивающему в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации реализацию решения о комплексном развитии территории жилой застройки, с которым заключен договор или соглашение о комплексном развитии территории жилой застройки, представляет в адрес регионального оператора лично или посредством почтовой связи письменное заявление с приложением документов, указанных в пункте 4.5 настоящего порядка.

4.5. При обращении оператора комплексного развития территории к заявлению прилагаются:

- а) реквизиты расчетного счета, на который будут перечислены средства фонда капитального ремонта многоквартирного дома;
- б) копия распоряжения уполномоченного органа исполнительной власти либо органа местного самоуправления о комплексном развитии территории жилой застройки;
- в) копия распоряжения уполномоченного органа исполнительной власти о юридическом лице, уполномоченного на реализацию решений о комплексном развитии территорий;
- г) копия соглашения о комплексном развитии территорий, с указанием года планируемого переселения по каждому многоквартирному дому;
- д) выписка из единого государственного реестра юридических лиц;
- е) выписку из единого государственного реестра недвижимости на все

жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

При обращении юридического лица (победителя торгов) к заявлению прилагаются:

- а) реквизиты расчетного счета, на который будут перечислены средства фонда капитального ремонта многоквартирного дома;
- б) копия распоряжения уполномоченного органа исполнительной власти либо органа местного самоуправления о комплексном развитии территории жилой застройки;
- в) копия протокола о результатах торгов на реализацию решений о комплексном развитии территорий;
- г) копия договора о комплексном развитии территорий, с указанием года планируемого переселения по каждому многоквартирному дому;
- д) выписка из единого государственного реестра юридических лиц;
- е) выписка из единого государственного реестра недвижимости на все жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в решение о комплексном развитии территории жилой застройки.

4.6. Документы, указанные в пункте 4.5 настоящего порядка, рассматриваются владельцем специального счета и (или) региональным оператором в течение 30 календарных дней со дня их регистрации. Регистрация документов осуществляется в течение одного рабочего дня со дня их поступления.

Владелец специального счета и (или) региональный оператор в течение установленного срока осуществляет проверку представленных документов и принимает одно из следующих решений в форме уведомления:

- а) о перечислении средств фонда капитального ремонта;
- б) об отказе в перечислении средств фонда капитального ремонта.

Письменное уведомление о перечислении средств фонда капитального ремонта с указанием размера денежных средств, подлежащих перечислению, либо об отказе в перечислении средств фонда капитального ремонта с указанием причин отказа региональный оператор направляет Оператору комплексного развития территории или юридическому лицу (победителю торгов) в течение пяти рабочих дней со дня, следующего за днем принятия такого решения.

4.7. Основанием для отказа в перечислении средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома является:

- а) отсутствие фактически оплаченных взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме;
- б) предоставление неполного пакета документов, указанных в пункте 4.5 настоящего порядка;

в) предоставление оператором комплексного развития территории либо юридическим лицом (победителем торгов) недостоверных сведений.

г) превышение сводной задолженности по заимствованным средствам от фактически оплаченных взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, включенных в границы комплексного развития территорий.

Принятие решения об отказе в перечислении средств фонда капитального ремонта не препятствует повторной подаче документов при устранении причины, по которой принято такое решение, за исключением подпунктов «а» и «г» пункта 4.7 настоящего порядка.

4.8. Региональный оператор в течение 30 календарных дней со дня принятия решения о перечислении средств фонда капитального ремонта перечисляет средства фонда капитального ремонта многоквартирного на расчетный счет оператора комплексного развития территории или юридическому лицу (победителю торгов).

4.9. Средства фонда капитального ремонта направляются только на цели реализации комплексного развития территории, предусмотренные Соглашением о комплексном развитии территории либо договором о комплексном развитии территории. Использование средств фонда капитального ремонта на иные цели, в том числе на административно-хозяйственную деятельность не допускается.

4.10. Перечисление средств фонда капитального ремонта многоквартирного дома производится с вычетом суммы задолженности по оплате взносов за капитальный ремонт и (или) израсходованных средств фонда капитального ремонта за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме до принятия решения о комплексном развитии территории.

4.11. В случае наличия непогашенной задолженности по заимствованным средствам у многоквартирных домов, включенных в границы комплексного развития территорий, перечисление региональным оператором средств фондов капитального ремонта многоквартирных домов на расчетный счет оператора комплексного развития территории либо юридического лица (победителя торгов) производится за вычетом суммы сводной задолженности по заимствованным средствам.

4.12. Дебиторская задолженность по взносам на капитальный ремонт, оставшаяся после перечисления средств фонда капитального ремонта, подлежит списанию региональным оператором как безнадежная дебиторская задолженность за счет уменьшения начисления средств фонда капитального ремонта по соответствующему многоквартирному дому.

