**ЖК РФ Статья 173. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Перспективы и риски арбитражных споров и споров в суде общей юрисдикции. Ситуации, связанные со ст. 173 ЖК РФ |

1. Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. В случае, если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности.

(часть 2 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_294857/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100156) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

3. В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с [частью 4 статьи 170](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/#dst252) настоящего Кодекса.

4. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

5. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst275) настоящей статьи, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst101534) настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_209880/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100018) от 28.12.2016 N 498-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

5.1. Срок вступления в силу решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, установленный [частью 5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst672) настоящей статьи, не применяется в случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 170](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/#dst101700) настоящего Кодекса, и решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта и последствиях выбора одного из них, на оказание собственникам расположенных в многоквартирном доме помещений помощи в принятии соответствующего решения и разъяснении порядка его реализации, и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в этом случае вступает в силу через один месяц со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst101534) настоящей статьи.

(часть 5.1 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_285630/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100033) от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

6. 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 помещений в многоквартирном доме в соответствии с [частью 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst275) настоящей статьи, но не ранее наступления условия, указанного в [части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst101534) настоящей статьи. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

7. При изменении способа формирования фонда капитального ремонта в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, региональный оператор в случае формирования фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора или владелец специального счета в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете обязан передать владельцу специального счета и (или) региональному оператору соответственно все имеющиеся у него документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта, в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

(часть 7 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_294857/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100158) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

8. В случае, если на основании сведений, полученных в соответствии с [частью 3 статьи 172](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/db0dd0540df71f2cc0f4f231444f646e99006c79/#dst671) настоящего Кодекса, размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера начисленных взносов на капитальный ремонт, орган государственного жилищного надзора в письменной форме или с использованием системы уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в многоквартирном доме о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности в срок не более чем пять месяцев с момента поступления владельцу специального счета соответствующего уведомления органа государственного жилищного надзора и о последствиях, предусмотренных настоящим Кодексом в связи с непогашением задолженности в установленный срок.

(часть 8 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_294857/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100160) от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_209880/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100019) от 28.12.2016 N 498-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

9. Владелец специального счета, получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, указанное в [части 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst673) настоящей статьи, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, установленного в соответствии с [частью 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst673) настоящей статьи, владелец специального счета обязан инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

(часть 9 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_294857/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100161) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

9.1. Региональный оператор, избранный решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в качестве владельца специального счета и получивший уведомление органа государственного жилищного надзора, указанное в [части 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst673) настоящей статьи, не позднее чем в течение пяти дней информирует в письменной форме и с использованием системы лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, и собственников помещений в данном многоквартирном доме, имеющих задолженность, послужившую основанием для направления указанного уведомления органа государственного жилищного надзора, о необходимости погашения задолженности и предпринимает меры, направленные на ее погашение. В случае отсутствия погашения такой задолженности за два месяца до истечения срока, установленного в соответствии с [частью 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst673) настоящей статьи, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, лицо, указанное в [части 3 статьи 164](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/71861d068253eb32f913279b4bdb983015034efe/#dst941) настоящего Кодекса, при непосредственном управлении многоквартирным домом обязаны инициировать проведение общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме в целях принятия решения о порядке погашения задолженности.

(часть 9.1 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_221225/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100037) от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

10. Если в течение пяти месяцев с даты получения уведомления, указанного в [части 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_371925/ac56a36b0750d01592e714e43d31e4769b515272/#dst673) настоящей статьи, задолженность не была погашена в размере, указанном в уведомлении органа государственного жилищного надзора, и последнему не представлены документы, подтверждающие погашение такой задолженности, орган государственного жилищного надзора уведомляет об этом орган местного самоуправления, который в течение месяца принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В случае, если владелец специального счета не перечислил средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в срок, установленный настоящей частью, региональный оператор, любой собственник помещения в многоквартирном доме, орган местного самоуправления вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, с перечислением их на счет регионального оператора. Положения настоящей части не применяются в случае наличия займа и (или) кредита за проведенный капитальный ремонт, которые не погашены в сроки, установленные договором займа и (или) кредитным договором, и погашение которых осуществляется за счет средств, поступающих на специальный счет.

(часть 10 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_294857/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100162) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)