

**ОПЛАТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
В СВЕТЕ ИЗМЕНЕНИЙ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

Е.В. Цыпляева

В статье проводится анализ изменений жилищного законодательства в части капитального ремонта многоквартирного жилого дома. Перечисляются наиболее острые проблемные вопросы, связанные с оплатой взносов за капитальный ремонт.

Ключевые слова и фразы: капитальный ремонт, многоквартирный дом, коммунальные услуги. Региональный оператор, специальный счет дома.

Данная статья является продолжением ранее опубликованных материалов по этой же тематике.

Капитальный ремонт многоквартирного дома (далее МКД) наиболее проблематичный институт жилищного права.

Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома финансируется за счет обязательных взносов собственников помещений (ч. 1 ст. 169, ч. 1 ст. 170 Жилищного кодекса РФ (далее ЖК РФ)) [1].

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ):

1. Перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

В этом случае решением общего собрания собственников помещений должен быть определен размер взносов (который не может быть меньше установленного минимального размера), владелец специального счета (например, ТСЖ или жилищный кооператив) и кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет (ч. 4 ст. 170 ЖК РФ);

2. Перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Региональный оператор создается на основании нормативно-правового акта субъекта РФ (ст. 167, гл. 17 ЖК РФ).

Субъект РФ также утверждает региональную программу капитального ремонта, которая включает (ст. 168 ЖК РФ):

– перечень всех многоквартирных домов на территории субъекта РФ за рядом исключений (например, домов, признанных в установленном порядке аварийными, подлежащими сносу или реконструкции);

– перечень работ и услуг по капремонту общего имущества таких домов;

– плановый период проведения капремонта;

– очередность проведения капитального ремонта.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ. Собственники помещений могут принять решение об установлении взноса в размере, превышающем установленный минимальный размер (ч. 8.1, 8.2 ст. 156 ЖК РФ).

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта РФ, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа капитального ремонта, в которую включен дом (ч. 3 ст. 169 ЖК РФ).

Иные сроки установлены, если дом введен в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включен в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации. В этом случае обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее, чем в течение пяти лет с даты включения дома в региональную программу капитального ремонта (ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ).

Большим вопросом на сегодняшний день является возможность воздействия на неплательщиков взносов на капитальный ремонт, с целью устранения их задолженности. В частности, администрация г. Златоуста заявила, что лица, имеющие задолженности по уплате взносов за капитальный ремонт, не смогут распорядиться своим жилым помещением. Аналогичные «страшилки» возникали по поводу возможности получения кредитов, выезда за границу, пользования телефонной связью и т.п.

Безусловно, все эти заявления не имеют правового основания, ведь применить ограничения можно только в отношении того ресурса, который не оплачивается, поэтому мерами ответственности могут быть только пени, начисляемые на сумму долга, и отказ в совершении капитального ремонта. Поэтому, если собственник пожелает продать, подарить, иным способом распорядиться своим жилым помещением, достаточно поставить в известность приобретателя о наличии задолженностей по уплате взносов за капитальный ремонт, а равно и по коммунальным платежам, если таковые имеются, и получить его согласие на приобретение жилого помещения с долгами. Следует помнить, что долги, обременения, ограничения закрепляются за жилым помещением и следуют его судьбе, переходя к новому собственнику. Иное может быть предусмотрено договором

Также плательщиков взносов интересует, есть ли возможность привлечь к оплате капитального ремонта МКД Российскую Федерацию, Субъектов РФ, муниципальные образования. Такая возможность предусматривается и ЖК РФ и Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Безусловно, на граждан, ставших собственниками помещений в результате массовой и не всегда осознанной по последствиям приватизации, не должны быть возложены все затраты по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, включая накопленные за предыдущие годы долги государства и муниципальных образований [2].

Федеральный закон N 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [3], который закрепил правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта МКД и переселение граждан из аварийного жилищного фонда путем создания государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ. Кроме того, для многоквартирных домов, не попавших в адресную программу по проведению капитального ремонта согласно вышеназванному Федеральному закону, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями предоставляются соответствующие субсидии.

В советский период капитальный ремонт многоквартирных домов осуществлялся за счет государственных централизованных средств. Далее

вплоть до 2014 г. оплата капитального ремонта входила в расходы на содержание и ремонт жилья. Теперь все заинтересованные структуры старательно забывают этот факт и эти деньги можно считать потерянными для тех собственников, чьи дома не подвергались капитальному ремонту за этот период.

Собственник жилого помещения несет бремя содержания жилого помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем МКД.

Пунктом 4 статьи 2 Закона N 185-ФЗ определено понятие предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда – предоставление Фондом целевых средств бюджетам субъектов Российской Федерации или в установленном Законом N 185-ФЗ случае местным бюджетам на безвозвратной и безвозмездной основе, в том числе на проведение капитального ремонта МКД.

Реализация вышеуказанных целей достигается Фондом, в частности, путем осуществления функции принятия решения о предоставлении финансовой поддержки за счет средств Фонда на основании заявок (подпункт 3 пункта 2 статьи 4 Закона N 185-ФЗ).

В соответствии со статьей 15 Закона N 185-ФЗ направляемые на проведение капитального ремонта МКД средства Фонда, средства долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) средств местных бюджетов, средств товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в МКД в пределах минимального объема, установленного соответственно частью 2 статьи 18 и пунктом 2 части 6 статьи 20 Закона N 185-ФЗ, могут использоваться только на проведение работ, указанных в части 3 статьи 15 Закона N 185-ФЗ, а также на разработку проектной документации для капитального ремонта указанных в пункте 1 части 2 статьи 15 Закона N 185-ФЗ МКД, виды работ по которому установлены частью 3 статьи 15 Закона N 185-ФЗ, проведение энергетического обследования МКД, если региональной адресной программой по проведению капитального ремонта МКД предусмотрено проведение этого обследования, и проведение государственной экспертизы такой документации в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

При этом средства бюджета субъекта Российской Федерации, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете субъекта Российской Федерации на доленое финансирование проведения капитального ремонта МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, перечисляются субъектом Российской Федерации на отдельный банковский счет регионального оператора, а средства бюджета субъекта Российской Феде-

рации, полученные за счет средств Фонда, и средства, предусмотренные в бюджете субъекта Российской Федерации на доленое финансирование проведения капитального ремонта МКД, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД (далее также – специальные счета), перечисляются субъектом Российской Федерации в бюджеты указанных муниципальных образований.

В течение четырнадцати дней со дня получения средств бюджета субъекта Российской Федерации, полученных за счет средств Фонда, и средств, предусмотренных в бюджете субъекта Российской Федерации на доленое финансирование проведения капитального ремонта МКД, орган местного самоуправления принимает решение о распределении полученных средств и предусмотренных в местном бюджете средств на доленое финансирование проведения капитального ремонта МКД между многоквартирными домами, собственники помещений в которых формируют фонд капитального ремонта на специальных счетах и которые включены в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта МКД.

В течение семи дней со дня принятия решения, указанного в части 5 статьи 20.1 Закона N 185-ФЗ, орган местного самоуправления обязан уведомить владельцев специальных счетов, в отношении которых принято указанное решение, а также собственников помещений в этих домах о принятии указанного решения с указанием объема средств государственной поддержки и муниципальной поддержки, предусмотренных на проведение капитального ремонта этих домов. Такое уведомление может быть осуществлено путем опубликования указанного решения в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов.

В соответствии с частью 4 статьи 182 ЖК РФ законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

И вот здесь возникает проблема, связанная со способом заключения договора на проведение капитального ремонта.

Закупка товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 5 апреля 2013 г. N 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон N 44-ФЗ) [4].

В соответствии с частью 4 статьи 182 ЖК РФ законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

Учитывая изложенное, региональные операторы не являются заказчиками по смыслу Закона N 44-ФЗ и, следовательно, вправе не применять положения указанных законов по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по энергетическому обследованию и разработке проектно-сметной документации в рамках капитального ремонта за счет денежных средств, выделяемых Фондом.

При этом следует отметить, что законодательством субъекта Российской Федерации может быть установлено требование о проведении получателями средств Фонда конкурентных процедур в соответствии с положениями Закона N 44-ФЗ.

В то же время органам местного самоуправления в случае осуществления ими функций технического заказчика необходимо осуществлять отбор подрядных организаций для выполнения работ по энергетическому обследованию и разработке проектно-сметной документации в соответствии с положениями Закона N 44-ФЗ. Муниципальные бюджетные учреждения в случае осуществления ими указанных функций должны осуществлять данные работы в соответствии с пунктом 1 статьи 15 Закона N 44-ФЗ [5].

Оценивая эффективность заключения договоров на торгах можно утверждать, что контрагенты, определенные на обязательных торгах, далеко не всегда являются самыми выгодными. Зачастую проверенные партнеры предпочтительнее.

Если капитальный ремонт финансируется исключительно со счетов регионального оператора, или специальных счетов, формируемых из взносов собственников жилых помещений, обязанность заключения договоров на торгах отсутствует.

Здесь снова возникает вопрос о правомерности деятельности регионального оператора.

Статья 178 ЖК РФ устанавливает, что региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда, учредителем которого является субъект Российской Федерации, и им может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта Российской Федерации.

Однако Гражданский кодекс, характеризуя правовое положение фондов утверждает, что они создаются на основе добровольных имущественных взносов и преследуют социальные, благотворительные, культурные, образовательные или иные общественно полезные цели (п. 1 ст. 117 ГК РФ). И если цели создания Регионального оператора можно определить как общественно полезные, то о добровольности взносов говорить не приходится: взносы на капитальный ремонт определяются как обязательные. Но более всего вызывает тревогу положение о том, что учредители не отвечают по обязательствам созданного ими фонда, а это значит, что гарантировать надлежащую хозяйственную деятельность фонда Регионального оператора Субъект РФ не может. То, каким образом характеризует Регионального оператора ЖК РФ, противоречит положениям Гражданского кодекса. Однако, классификации и характеристики организационно-правовых форм юридических лиц относятся к ведению Гражданского права, следовательно иные нормативные акты не должны противоречить Гражданскому кодексу РФ. Сам Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области признает неоднозначность своего правового положения, что выразилось, в частности, в ответе на вопрос о возможности начисления пеней за несвоевременное внесение взносов за капитальный ремонт МКД: «Фонд капитального ремонта, способы формирования которого установлены в ст. 170 Жилищного кодекса РФ, создается за счет денежных средств, уплаченных всеми собственниками помещений в многоквартирном доме в виде взносов и процентов».

Для собственников помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплативших взносы на капитальный ремонт, начисление пени не предусмотрено,

Согласно части 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере, установленном в порядке, предусмотренном частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ, то есть в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

Жилищным кодексом РФ определены особенности уплаты взносов на капитальный ремонт:

- в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных до-

кументов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

- в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в части 3 статьи 175 Жилищного кодекса РФ, взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 171 ЖК РФ).

(Пеня – это вид неустойки, штрафная санкция за неуплату в срок или несвоевременное выполнение финансовых обязательств начисляющаяся в процентах от оговоренной в договоре суммы за каждый просроченный день)». Это подтверждает то, что в правоотношении превалирует гражданско-правовое регулирование[6].

Как видим, не смотря на значительное количество изменений, внесенных в жилищное законодательство за последние годы, пробелов и несоответствий осталось немало, что дает простор для творчества законодателей.

Библиографический список

1. Жилищный кодекс Российской Федерации, от 29.12.2004, N 188-ФЗ (в ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (Ч. 1). – Ст. 14.
2. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года, утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 01.08.2007 // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. – 2007. – № 12. Ч. II.
3. Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 30. – Ст. 3799.
4. Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ (в ред. от 05.04.2016) «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ. – 2013. – N 14. – Ст. 1652.
5. Письмо Минэкономразвития России от 29.12.2014 N 33050-НП/Д28и // СПС КонсультантПлюс.
6. URL: <http://www.gzhi74.ru/htmlpages/Show/VoprosyiOtvety>.

[К содержанию](#)