



**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. № 19 от «26» февраля 2018 г.

Руководителям региональных
операторов капитального ремонта

(по списку)

Уважаемые коллеги!

В связи с многочисленными обращениями региональных операторов капитального ремонта субъектов Российской Федерации Ассоциация региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (далее – Ассоциация) направляет информация по актуальным вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и деятельности региональных операторов.

Приложение: на 30 л. в ед. экз.

Исполнительный директор

А.И. Мамонова

ИНФОРМАЦИЯ
ПО АКТУАЛЬНЫМ ВОПРОСАМ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ
СИСТЕМ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
РЕГИОНАЛЬНЫХ ОПЕРАТОРОВ

Вопрос 1:

На какие цели могут быть израсходованы денежные средства, полученные региональным оператором капитального ремонта в многоквартирных домах (далее – региональный оператор),

- в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, полученными от собственников помещений и находящимися на счете, счетах регионального оператора (далее – проценты за пользование денежными средствами на счетах);

- в виде процентов, полученных региональным оператором от размещения временно свободных денежных средств фонда капитального ремонта (далее – проценты от размещения средств фонда капитального ремонта);

- в виде пени (штрафов), полученных региональным оператором в связи с ненадлежащим исполнением подрядными организациями обязательств по договорам об оказании услуг/выполнении работ (далее – штрафы за неисполнение (ненадлежащее) исполнение договора)?

Могут ли данные средства направляться на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора?

Ответ:

Согласно части 1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта.

Согласно части 1 статьи 179 Жилищного кодекса имущество регионального оператора формируется, в том числе, за счет не запрещенных законом источников.

Исходя из буквального толкования указанных правовых норм, штрафы за неисполнение (ненадлежащее) исполнение договора фонд капитального ремонта

не образуют и не имеют целевого назначения в виде использования указанных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Таким образом, штрафы за неисполнение (ненадлежащее) исполнение договора относятся к иным не запрещенным законом источникам, формирующим имущество регионального оператора, и могут использоваться в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора.

Согласно положений части 1 статьи 170 и части 3 статьи 179 Жилищного кодекса региональный оператор вправе размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора, в российских кредитных организациях. При этом проценты от размещения средств фонда капитального ремонта составляют средства фонда капитального ремонта многоквартирного дома и могут использоваться только в целях, указанных в части 1 статьи 174 Жилищного кодекса.

Аналогичная ситуация складывается и в отношении процентов за пользование денежными средствами на счетах регионального оператора.

Также следует отметить, что частью 2 статьи 179 Жилищного кодекса установлено, что имущество регионального оператора используется для выполнения его функций в порядке, установленном Жилищным кодексом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с Жилищным кодексом законом субъекта Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации. Так, субъект Российской Федерации вправе установить отдельный (целевой) порядок расходования получаемых региональным оператором доходов, для которых Жилищным кодексом не установлен целевой порядок расходования.

Вопрос 2:

При определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций учитываются ли следующие доходы, полученные региональным оператором:

- в виде процентов за пользование денежными средствами на счетах;
- в виде процентов от размещения средств фонда капитального ремонта?

Ответ:

По информации Минфина России, в соответствии с подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс), при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций не учитываются доходы в виде имущества, полученные налогоплательщиком в рамках целевого финансирования, к которому, в частности, относится имущество средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счета регионального оператора, для целей финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Таким образом, проценты за пользование денежными средствами на счетах и проценты от размещения средств фонда капитального ремонта подлежат налогообложению в общеустановленном порядке.

Данный вывод базируется на том, что согласно положениям Жилищного

кодекса доходы в виде процентов за пользование денежными средствами на счетах и проценты от размещения средств фонда капитального ремонта не отнесены к доходам собственников помещений в многоквартирном доме. То есть указанные доходы являются доходами регионального оператора.

Принимая во внимание, что в соответствии с подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса к средствам целевого финансирования отнесены именно средства собственников помещений в многоквартирных домах, поступающие на счета (регионального оператора), доходы в виде процентов за пользование денежными средствами на счетах и процентов от размещения средств фонда капитального ремонта не подпадают под данный вид средств целевого финансирования.

Одновременно сообщаем, что налогообложение по налогу на прибыль организаций доходов в виде процентов за пользование денежными средствами на счетах и процентов от размещения средств фонда капитального ремонта не обосновывается возможными целями их расходования.

Таким образом, уплата налога на прибыль региональным оператором производится в порядке, установленном статьей 287 Налогового кодекса.

Вопрос 3:

Освобождаются ли собственники жилых помещений от обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт за соответствующий календарный месяц в случае несвоевременного исполнения региональным оператором обязательств по предоставлению платежных документов?

Ответ:

Платежные документы на уплату взносов на капитальный ремонт выставляются в соответствии с общими требованиями, установленными статьей 155 Жилищного кодекса.

Из буквального толкования пункта 2 статьи 155 Жилищного кодекса не следует, что обязанность по своевременному внесению платы за жилое помещение, в том числе взноса на капитальный ремонт, ставится в зависимость от получения должником платежных документов.

Основанием возникновения обязанности по оплате взноса на капитальный ремонт в силу части 3 статьи 158 Жилищного кодекса является факт наличия права собственности на помещение в многоквартирном доме. Факт не выставления региональным оператором соответствующих платежных документов не является основанием для освобождения собственников от обязательств по оплате взносов на капитальный ремонт, которые возникли у них в силу закона.

Вопрос 4:

Учитывается ли площадь балконов, лоджий, веранд и террас при расчете размера взноса на капитальный ремонт, подлежащего уплате собственником помещения.

Ответ:

В соответствии с положениями части 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном

доме определяется исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

Пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса установлено, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Согласно пункта 12 Требования к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 площадь жилого помещения (квартира, комната) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли

Таким образом, при расчете размера взноса на капитальный ремонт, подлежащего уплате собственником помещения, площадь балконов, лоджий, веранд и террас не учитывается.

При этом обращаем внимание, что определение общей площади жилого помещения осуществляется на основании сведений и документов государственного кадастра недвижимости.

Вопрос 5:

В каких случаях допускается оплата работ по строительному контролю за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт?

Ответ:

Согласно части 1 статьи 174 Жилищного кодекса средства фонда капитального ремонта могут использоваться, в том числе для оплаты услуг по строительному контролю.

При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, может осуществляться финансирование работ и (или) услуг по капитальному ремонту, в том числе предусмотренных законом субъекта Российской Федерации.

Таким образом, в случае если субъект Российской Федерации согласно части 2 статьи 166 Жилищного кодекса дополнил перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту услугами по проведению строительного контроля, то такая услуга подлежит оплате за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Вопрос 6:

В каком порядке осуществляется возврат собственникам помещений средств фонда капитального ремонта в связи с исключением из региональной

программы многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, предоставленных под развитие застроенных территорий?

Ответ:

Согласно пункту 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции.

При этом, согласно части 2 статьи 184 Жилищного кодекса в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции средства фонда капитального ремонта используются на цели сноса или реконструкции этого многоквартирного дома в соответствии с частями 10 и 11 статьи 32 Жилищного кодекса по решению собственников помещений в этом многоквартирном доме.

В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и соответственно изъятия каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Вопрос 7:

В каких случаях начисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах по встроенно-пристроенным и пристроенным нежилым помещениям?

Ответ:

В соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Состав общего имущества многоквартирного дома определен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с пунктом 24 Правил № 491 сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный

дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества.

Таким образом, начисление взносов по встроенно-пристроенным и пристроенным нежилым помещениям к многоквартирным домам осуществляется только в случае если, пристроенное к нему помещение являются единым имущественным объектом в соответствии с технической документацией к этому многоквартирному дому.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 3 Правил №491 при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

При этом согласно пункту 4 Правил № 491 в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

Вопрос 8:

В каком порядке осуществляется начисление взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах по подземным автомобильным парковкам?

Ответ:

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Состав общего имущества многоквартирного дома определен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с пунктом 2 Правил № 491 в состав общего имущества включаются в том числе построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, а также коллективные автостоянки, гаражи, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Понятие нежилое помещение в многоквартирном доме определено Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее – Правила № 354).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 2 Правил № 354 к нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией).

Согласно статьям 158, 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Анализ норм законодательства дает основания считать подземный паркинг нежилым помещением в многоквартирном доме, принадлежащим владельцам машино-мест на праве общей долевой собственности (если учтен единый объект недвижимости - подземный паркинг) или состоящим из машино-мест, находящихся в частной собственности, и мест общего пользования, находящихся в общей собственности собственников машино-мест. Таким образом, начисления взносов на капитальный ремонт производится соразмерно площади нежилого помещения, являющегося подземным паркингом в многоквартирном доме.

Вопрос 9:

Какими нормативными правовыми актами регламентирован состав работ, который должен входить в перечень работ, предусмотренных статьей 166 Жилищного кодекса?

Ответ:

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (далее – перечень работ) определен в частях 1 и 2 статьи 166 Жилищного кодекса.

Состав общего имущества описан в статье 36 Жилищного кодекса и составляет:

межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения и др.

Пример определения состава работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержится в Методических рекомендациях по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (утверждены Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» и согласованы Минрегионом России 15 февраля 2013 г.).

По мнению Ассоциации, в соответствии со статьями 167 и 190 Жилищного кодекса состав работ может определяться органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствующем нормативном правовом акте.

С целью оказания методической поддержки органам государственной власти субъектов Российской Федерации Минстроем России разработан проект Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта. В настоящее время соответствующий проект приказа Минстроя России проходит экспертное обсуждение.

Вопрос 10:

Возможно ли продлить срок действия региональной программы капитального ремонта, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации?

Ответ:

В соответствии с частью 1 статьи 168 Жилищного кодекса региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Вместе с тем, частью 2 статьи 168 Жилищного кодекса закрепляется критерий, в соответствие с которым субъект Российской Федерации должен определить сроки реализации региональной программы капитального ремонта с учетом необходимости проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

При этом, положения Жилищного кодекса не содержат запрета на возможность принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации нормативного правового акта, предусматривающего положения о продлении региональной программы капитального ремонта.

Таким образом, установление периода реализации региональной программы капитального ремонта, а также принятие решения о ее продлении относится к исключительной компетенции органов государственной власти субъекта Российской Федерации.

При принятии органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения о продлении региональной программы капитального ремонта рекомендуется учесть следующие:

- продление региональной программы капитального ремонта принимается путем внесения изменения в нормативный правовой акт высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, которым утверждена данная программа;

- продление региональной программы капитального ремонта не должно повлечь за собой увеличение сроков проведения и (или) сокращения количества ранее запланированных услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

- продление региональной программы капитального ремонта потребует проведение актуализации расчетов минимальных размеров взносов на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

- продление региональной программы капитального ремонта потребует установить для периода, на который она продляется, плановый срок проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Вопрос 11:

Как определяется дата возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, при условии посекционного ввода в эксплуатацию многоквартирного дома?

Ответ:

В соответствии с частью 3 статьи 169 Жилищного кодекса обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, но не ранее момента возникновения права собственности на помещение в этом доме (часть 3 статьи 158 Жилищного кодекса).

Положения данной нормы Жилищного кодекса не применяются в случаях, установленных частью 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса, в соответствии с которой обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

Таким образом, установленный в соответствии с частью 5.1. статьи 170 Жилищного кодекса срок возникновения обязанности по уплате взносов распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме вне зависимости от даты ввода в эксплуатацию отдельных секции (подъездов).

Также при определении срока наступления обязанности по уплате взносов собственниками помещений в случаях если многоквартирный дом вводится в эксплуатацию секциями с разными сроками ввода в эксплуатацию, по мнению Ассоциации, необходимо учитывать адрес конкретного многоквартирного дома с отдельными секциями.

В случае, если почтовый адрес вводимых в эксплуатацию секций такой же, как и многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта ранее, какие-либо особенности наступления обязанности по уплате взносов собственников помещений в вводимых в эксплуатацию секциях не устанавливаются.

В случаях, когда вводимым секциям присваиваются новые почтовые адреса, обязанность по уплате взносов собственников помещений введенной секции возникает после ее включения в региональную программу капитального ремонта в порядке ее актуализации.

Учитывая, что при введении в эксплуатацию вновь построенной блок-секции многоквартирного дома меняется его общая площадь, в региональной программе капитального ремонта при ее очередной актуализации должна быть указана новая общая площадь многоквартирного дома.

Дополнительно обращаем внимание, что часть 5.1. статьи 170 Жилищного кодекса не исключает возможность установления нормативным правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации особого порядка исчисления сроков возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, вводимом в эксплуатацию посекционно, при условии соблюдения установленных данной статьей предельных сроков.

Вопрос 12:

Подлежат ли изменению сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в случае отказа собственников помещений от проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме?

Ответ:

В соответствии с частью 7 статьи 168 Жилищного кодекса краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта утверждаются в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с частью 4.1 статьи 168 Жилищного кодекса решение о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В соответствии с пунктом 2 Методических рекомендаций по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных приказом Минстроя России от 29 октября 2015 г. № 774/пр, рекомендовано субъектам Российской Федерации издание нормативных правовых актов, устанавливающих порядок, сроки и основания принятия решения о внесении изменений в региональную программу.

Следовательно, если принятое собственниками помещений решение об отказе от проведения капитального ремонта общего имущества в

многоквартирном доме или причины принятия собственниками такого решения являются основанием для внесения изменений в региональную программу капитального ремонта и краткосрочные планы по ее реализации, указанные в нормативном правовом акте субъекта Российской Федерации, то необходимо инициировать внесение соответствующих изменений в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта.

Вместе с тем, считаем необходимым обратить внимание на следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 182 Жилищного кодекса 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.

В соответствии с частью 1 статьи 189 Жилищного кодекса проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 указанной статьи.

В соответствии с частями 3 и 4 статьи 189 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений регионального оператора 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 (если более продолжительный срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации), обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение в соответствии с частью 5 указанной статьи.

В соответствии с частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены, в том числе, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту и стоимость проведения капитального ремонта.

В соответствии с частью 6 статьи 189 Жилищного кодекса в случае, если в срок, указанный в части 4 статьи 189 Жилищного кодекса, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

Исходя из совокупного толкования указанных норм Жилищного кодекса следует, что если собственники жилых помещений не приняли решение о перечне услуг и (или) работ по капитальному ремонту и стоимости проведения капитального ремонта, то решение о проведении капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта за них должен принять орган местного самоуправления

Вопрос 13:

Вправе ли региональный оператор не исполнять решения, содержащиеся в протоколах общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, в случаях если они оформлены с нарушением требований приказа Минстроя России от 25 декабря 2015 г. № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»?

Ответ:

Положения Жилищного кодекса не содержат норм, предоставляющих право региональному оператору не исполнять решения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам проведения капитального ремонта.

Согласно пункту 1 статьи 181.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) решение собрания недействительно по основаниям, установленным Гражданским кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно.

При этом, в соответствии с пунктом 7 статьи 181.4 Гражданского кодекса оспоримое решение собрания, признанное судом недействительным, недействительно с момента его принятия.

Вместе с тем в соответствии со статьей 181.5 Гражданского кодекса если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;

2) принято при отсутствии необходимого кворума;

3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;

4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Кроме того, по мнению Верховного Суда Российской Федерации, изложенному в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (пункт 106) допускается возможность предъявления самостоятельных исков о признании недействительным ничтожного решения собрания. Споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого лица, имеющего охраняемый законом интерес в таком признании.

Таким образом, основаниями для неисполнения региональным оператором решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам проведения капитального ремонта являются:

- решение суда о признании оспоримого решение собрания недействительным;
- получение для исполнения ничтожного решения собрания.

Вопрос 14:

Является ли размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта на депозитных счетах обязанностью регионального оператора?

Ответ:

В соответствии с пунктом 5 Правил размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2016 г. № 453 (далее – Правила размещения временно свободных средств), решение о размещении временно свободных средств принимается коллегиальным органом управления регионального оператора.

Таким образом, размещение временно свободных средств фонда капитального ремонта является правом, а не обязанностью регионального оператора.

Вопрос 15:

Возникает ли необходимость расторжения действующих договоров на ведение и обслуживание счета регионального оператора после вступления в силу Положения о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2016 г. № 454 (далее – Положение о проведении конкурса по отбору банков)?

Ответ:

Расторжение ранее заключенных договоров между региональным оператором и кредитной организацией не требуется, Положение о проведении конкурса по отбору банков не распространяется на правоотношения, возникшие до даты вступления его в силу.

Вопрос 16:

Требуется ли проведение отдельного конкурса на выбор кредитной организации, в которой региональный оператор планирует разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта многоквартирных домов на условиях договора банковского вклада (депозита)?

Ответ:

Согласно пункту 6 Правил размещения временно свободных средств проведение отдельного конкурса по отбору кредитных организаций для размещения временно свободных средств не требуется. Размещение временно

свободных средств на депозитах может осуществляться региональным оператором в любом из банков, ранее отобранных по конкурсу для открытия счетов регионального оператора в случае, если отбор проводился в соответствии с Положением о проведении конкурса по отбору банков.

В случаях, когда счета регионального оператора были открыты до вступления в силу Положения о проведении конкурса по отбору банков проведение конкурса по отбору кредитной организации, в которой региональный оператор вправе разместить временно свободные средства фонда капитального ремонта многоквартирных домов является обязательным.

Вопрос 17:

Требуется ли при размещении временно свободных средств учитывать лимиты размещения средств регионального оператора в российской кредитной организации, установленные подпунктом «в» пункта 17 Положения о проведении конкурса по отбору банков?

Ответ:

Ограничение, установленное подпунктом «в» пункта 17 Положения о проведении конкурса по отбору банков, при размещении временно свободных средств на депозитных счетах не применяется. Предельный размер временно свободных средств фонда капитального ремонта, согласно пункту 4 Правил размещения временно свободных средств, ежегодно устанавливается высшим коллегиальным органом управления регионального оператора и подлежит одобрению попечительским советом регионального оператора.

В соответствии с пунктом 5 Правил размещения временно свободных средств, решение о размещении средств принимается высшим коллегиальным органом управления регионального оператора.

При этом временно свободные средства могут быть размещены в любом из банков, ранее отобранных региональным оператором для открытия счетов.

Вопрос 18:

Обязательно ли при подаче заявки об участии в конкурсе по отбору кредитных организаций предоставление оригинала доверенности на представление интересов, подписание и подачу заявки в случае подписания заявки уполномоченным представителем кредитной организации?

Ответ:

Согласно подпункта «б» пункта 29 Положения о проведении конкурса по отбору банков предоставление оригинала доверенности на представление интересов, подписание и подачу заявки является обязательным в случае подписания заявки уполномоченным представителем российской кредитной организации. Извещение о проведении конкурса размещается не менее чем за 30 календарных дней до окончания приема заявок. В течение данного срока необходимо предоставить полный комплект документов, в том числе оригинал доверенности.

Вопрос 19:

Допускается ли досрочное изъятие денежных средств, размещенных на депозите, при размещении временно свободных средств фонда капитального ремонта?

Ответ:

В соответствии с пунктом 10 Правил размещения временно свободных средств договор банковского вклада (депозита), на основании которого размещаются временно свободные средства фонда капитального ремонта, предусматривает, в том числе, условие о возможности досрочного расторжения указанного договора региональным оператором в одностороннем порядке и изъятия размещенных временно свободных средств не позднее 1 рабочего дня со дня предъявления региональным оператором к кредитной организации требования о досрочном расторжении такого договора при возникновении дефицита средств, необходимых для расчета за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, при этом такое требование должно содержать информацию об объеме обязательств перед подрядными организациями за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту и подтверждение размера остатка денежных средств на счете (счетах) регионального оператора.

Включение указанного условия в договор является обязательным.

Вопрос 20:

Какую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме необходимо включать региональному оператору в предложение о капитальном ремонте?

Ответ:

В соответствии с положениями части 3 статьи 189 Жилищного кодекса лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким собственникам предложение, в том числе, о стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Пунктом 2 части 5 статьи 189 Жилищного кодекса предусматривается утверждение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предельно допустимую стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, определенной в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 190 Жилищного кодекса.

Таким образом, по мнению Ассоциации, направляемое региональным оператором предложение собственникам о проведении капитального ремонта

должно содержать предложение о стоимости проведения капитального ремонта исходя из предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленной субъектом Российской Федерации.

Вопрос 21:

Кому принадлежат материалы повторного использования (возвратные материалы - бывшие в употреблении строительные материалы, детали, изделия и конструкции) при капитальном ремонте общего имущества многоквартирных домов?

Ответ:

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Следовательно, возвратные материалы, образующиеся при капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома, также принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме.

В соответствии с требованиями части 2 статьи 36 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных Жилищным кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Исходя из совокупного толкования вышеуказанных норм Жилищного кодекса можно сделать вывод о том, что решение о распоряжении возвратными материалами, образующимися при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, должно приниматься общим собранием собственников помещений.

По мнению Ассоциации, указанное решение целесообразно принимать одновременно с принятием решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном статьей 189 Жилищного кодекса.

Вопрос 22:

Являются ли дома блокированной застройки многоквартирными домами и подлежат ли они включению в региональную программу капитального ремонта?

Ответ:

В соответствии со статьей 168 Жилищного кодекса в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа) включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, за исключением

многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

Жилищный кодекс не содержит определения «многоквартирный дом», «жилой дом блокированной застройки».

Вместе с тем, в соответствии с положениями части 2 статьи 5 Жилищного кодекса, жилищное законодательство состоит из жилищного кодекса, принятых в соответствии с Жилищным кодексом других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления, при этом статьей 7 Кодекса предусматривается применение жилищного законодательства по аналогии (закона и права).

Согласно пункту 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (далее – Положение), многоквартирным домом является совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Квартирой, согласно статье 16 Жилищного кодекса, признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении, при этом в качестве главного квалифицирующего признака квартиры указана возможность прямого доступа из квартиры в помещения общего пользования.

Из совокупного толкования положений статьи 16 Жилищного кодекса и пункта 6 Положения можно сделать вывод о том, что если из жилых помещений нет прямого доступа в помещения общего пользования, а есть выходы непосредственно на земельный участок, на котором расположен дом, то такие жилые помещения не являются квартирами. Следовательно, дом, в котором расположены такие помещения не может являться многоквартирным, поскольку в нем нет квартир.

Кроме того, в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. При этом в

Градостроительном кодексе применяется терминология «многоквартирный дом или жилой домой блокированной застройки» (статьи 46.1 – 46.8, 55.27 – 55.28), что с применением аналогии права, позволяет сделать вывод о не тождественности указанных понятий.

Сводом правил СП 55.13330.2016 «Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные» дом жилой блокированный определен как дом, состоящий из двух или более пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок, а также имеет самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям и не имеет общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками. Данное определение позволяет сделать вывод о том, что у домов блокированной застройки, как правило, отсутствуют конструктивные элементы, составляющие общее имущество дома, указанные в статье 36 Жилищного кодекса.

Также следует отметить неоднозначность судебной практики по вопросу признания жилых домов блокированной застройки многоквартирными домами.

Так, имеется постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15 июля 2014 г. № 15636/13 по делу № А41-5150/11 в котором установлено, что с учетом проведенной по делу строительно-технической экспертизы и ввиду отсутствия общего имущества, характерного для многоквартирного дома, а именно: помещений в указанном доме, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов, лифтовых и иных шахт, коридоров, технических этажей, чердаков, подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации, иного обслуживающего более одного помещения в данном доме оборудования (технических подвалов), спорные секции в блокированном доме не являются жилыми помещениями в многоквартирном доме, а участники строительства не могут являться участниками строительства, как это определено в пункте 1 статьи 201.1 параграфа 7 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

В отличие от многоквартирных домов жилые дома блокированной застройки имеют конструктивные особенности, что косвенно подтверждается также Определением Верховного Суда Российской Федерации от 19 мая 2015 г. № 18-КГ15-56.

Учитывая вышеизложенное, по мнению Ассоциации, дома блокированной застройки не являются многоквартирными домами и не подлежат включению в региональные программы.

Вопрос 23:

Распространяется ли на регионального оператора обязанность по проверке на предмет достоверности сметной стоимости проведения капитального ремонта

общего имущества в многоквартирных домах, установленная частью 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации?

Ответ:

В соответствии с частью 2 статьи 182 Жилищного кодекса 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.

Частью 1 статьи 48 Градостроительного установлено, что при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки отдельных разделов проектной документации в соответствии с частью 12.2 указанной статьи Градостроительного кодекса.

Согласно части 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса, в случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

В силу пункта 30 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87, смета на капитальный ремонт объектов капитального строительства является одним из разделов проектной документации объектов капитального строительства.

Частью 1 статьи 8.3. Градостроительного кодекса установлено, что сметная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, осуществляемого полностью или частично за счет средств регионального оператора, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо средств собственников помещений в многоквартирном доме, определяется с обязательным применением сметных нормативов, внесенных в федеральный реестр сметных нормативов, и сметных цен строительных ресурсов.

Сметная стоимость строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, финансируемых с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств юридических лиц, созданных Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридических лиц, доля в уставных (складочных) капиталах которых Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований составляет более 50 процентов,

согласно части 2 статьи 8.3 Градостроительного кодекса подлежит проверке на предмет достоверности ее определения в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Соответствующий порядок утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 18 мая 2009 г. № 427 (далее – Положение).

Исходя из совокупного толкования вышеуказанных норм, сметная стоимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, осуществляемого региональным оператором, в настоящее время подлежит проверке на предмет достоверности в соответствии с установленным порядком.

В соответствии со статьей 166 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 7) услуги и (или) работы по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке автоматизированных информационно-измерительных систем учета потребления коммунальных ресурсов и коммунальных услуг, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) или другие виды услуг и (или) работ, утвержденные нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Пунктом 3 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах субъекта Российской Федерации должна содержать плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ с учетом необходимости оказания услуг и (или) выполнения работ, предусмотренных пунктом 1 части 1 статьи 166 настоящего Кодекса, одновременно в отношении двух и более внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме, определяемой нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт.

Согласно пункту 1(1) Положения (в редакции от 13.12.2017), проверке сметной стоимости подлежит сметная стоимость капитального ремонта объектов капитального строительства в случае, если такой капитальный ремонт включает:

а) замену и (или) восстановление всех видов строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) или замену и (или) восстановление всех строительных конструкций (за исключением несущих строительных конструкций) в совокупности с заменой отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

б) замену и (или) восстановление всех видов систем инженерно-технического обеспечения или всех видов сетей инженерно-технического обеспечения;

в) изменение всех параметров линейного объекта, которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования такого объекта и при котором не требуется изменение границ полосы отвода и (или) охранной зоны такого объекта.

В случае если капитальный ремонт не включает работы, указанные в пункте 1(1) Положения, решение о проведении проверки достоверности сметной стоимости принимается в инициативном порядке руководителем юридического лица.

Таким образом, по мнению Ассоциации, проверке достоверности сметной стоимости капитального ремонта в обязательном порядке подлежит сметная документация, предусматривающая оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту в совокупности всех видов строительных конструкций и (или) всех видов систем инженерно-технического обеспечения, входящих в перечень, предусмотренный статьей 166 Жилищного кодекса.

Вопрос 24:

Необходимо ли вступление в СРО региональным операторам, выполняющим функции технического заказчика?

Ответ:

Пунктом 22 статьи 1 Градостроительного кодекса определено, что технический заказчик – это юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о

градостроительной деятельности (далее также – функции технического заказчика).

Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частью 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса в редакции Федерального закона № 372-ФЗ.

Указанные нормы предусматривают исключение из общего правила для отдельных видов юридических лиц, в том числе юридических лиц, созданных публично-правовыми образованиями, в случае заключения указанными юридическими лицами договоров в установленных сферах деятельности (в областях, для целей осуществления деятельности в которых созданы такие юридические лица).

Региональный оператор, в соответствии с требованиями статьи 178 Жилищного кодекса Российской Федерации, является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда субъектом Российской Федерации и в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 180 Жилищного кодекса к его функциям относится осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

Пунктом 3 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что региональный оператор обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры.

Таким образом, региональный оператор является юридическим лицом, созданным публично-правовым образованием - субъектом Российской Федерации. Договор на оказание услуг (выполнение работ) по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (договор подряда) региональный оператор заключает в установленных сферах деятельности (в области, для целей осуществления деятельности в которых он создан) – в области проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в рамках реализации региональных программ капитального ремонта.

Исходя из совокупного толкования вышеизложенных норм права, по мнению Ассоциации, на регионального оператора распространяются исключения, предусмотренные пунктом 22 статьи 1 Градостроительного кодекса.

Вопрос 25:

С какого момента региональному оператору необходимо начать подготовку к капитальному ремонту многоквартирных домов, запланированному на предстоящий год?

Ответ:

В соответствии с частью 3 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации

Федерации 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, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, либо региональный оператор (в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора) представляет таким 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.

Исходя из системного толкования данной нормы региональному оператору необходимо до 1 июля года, предшествующего году проведения капитального ремонта (если иной срок не установлен нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации) завершить мероприятия направленные на определение необходимого перечня и объема услуг и (или) работ и их стоимости для направления соответствующего предложения собственникам.

Ведомственными строительными нормами и правилами ВСН 61-89 (р) установлено, что необходимость ремонта отдельных конструктивных элементов и замены элементов систем инженерного оборудования жилых домов должна осуществляться с учетом фактического состояния элементов систем, определяемого методами визуального и инструментального обследования с составлением дефектных актов для определения стоимости услуг и (или) работ.

Таким образом, по мнению Ассоциации для своевременного исполнения указанных норм и обеспечения жилищных прав граждан необходимо заблаговременное (позволяющее к 1 июля года, предшествующего году проведения капитального ремонта завершить указанную подготовительную работу) принятие краткосрочных планов реализации региональной программы муниципалитетами и субъектом Российской Федерации.

Вопрос 26:

Подлежит ли списанию задолженность собственника по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в связи с принятием судебного решения о признании таких граждан банкротами?

Ответ:

В соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована

утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 154 Жилищного кодекса взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома входит в структуру платы за жилое помещение, а общее имущество многоквартирного дома в соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений многоквартирного дома.

Процедура признания гражданина банкротом описана в главе X Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон № 127-ФЗ), в соответствии со статьей 213.4 которого гражданин обязан обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании его банкротом в случае, если удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения гражданином денежных обязательств и (или) обязанности по уплате обязательных платежей в полном объеме перед другими кредиторами и размер таких обязательств и обязанности в совокупности составляет не менее чем пятьсот тысяч рублей, не позднее тридцати рабочих дней со дня, когда он узнал или должен был узнать об этом.

В случае вынесения арбитражным судом определения об обоснованности заявления о признании гражданина банкротом вводится процедура реструктуризации долгов гражданина.

Исходя из системного толкования статьи 213.11 Федерального закона № 127-ФЗ следует, что с даты вынесения арбитражным судом определения о признании обоснованным заявления о признании гражданина банкротом и введения реструктуризации его долгов мораторий на удовлетворение требований кредиторов по денежным обязательствам не распространяется на текущие платежи гражданина.

Статьей 213.25 Федерального закона № 127-ФЗ установлен запрет на реализацию жилого помещения (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. В данном случае право собственности на указанное жилое помещение за гражданином сохраняется вне зависимости от принятия решения о признании гражданина банкротом.

Согласно статьи 213.27 Федерального закона № 127-ФЗ требования кредиторов о внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе об уплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, удовлетворяются в третью очередь.

Требования кредиторов, не удовлетворенные по причине недостаточности имущества гражданина, считаются погашенными, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом № 127-ФЗ.

Так согласно п. 5 ст. 213.28 Федерального закона № 127-ФЗ требования кредиторов по текущим платежам, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, о выплате заработной платы и выходного пособия, о возмещении морального вреда, о взыскании алиментов, а также иные требования, неразрывно

связанные с личностью кредитора, в том числе требования, не заявленные при введении реструктуризации долгов гражданина или реализации имущества гражданина, сохраняют силу и могут быть предъявлены после окончания производства по делу о банкротстве гражданина в непогашенной их части в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 158 Жилищного кодекса собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт, а обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме.

Кроме того, в отношении взносов на капитальный ремонт введена специальная норма, согласно которой при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением такой обязанности, не исполненной Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием, являющимся предыдущим собственником помещения в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного следует, что оплата взносов на капитальный ремонт напрямую связана с личностью должника как собственника помещения в многоквартирном доме, а соответственно подпадает под исключение предусмотренное пунктом 5 статьи 213.28 Федерального закона № 127-ФЗ.

Указанная позиция также подтверждается сформированной судебной практикой. Так Арбитражный суд Иркутской области в определении по делу № А19-5204/2016 установил, что в силу прямого указания Федерального закона № 127-ФЗ освобождение должника от расходов на содержание принадлежащих ему жилых помещений не предусмотрено при завершении процедуры реализации имущества, так как указанные обязательства напрямую связаны с личностью должника, с наличием у него права собственности на имущество (единоличное и общее), фактом проживания в жилом помещении. Указанное определение Арбитражного суда Иркутской области оставлено в силе по итогам рассмотрения в апелляционной и кассационной инстанциях.

На основании вышеизложенного, списание задолженности за капитальный ремонт гражданам признанным банкротами в силу действующих норм жилищного законодательства и сложившейся судебной практики, по мнению Ассоциации, необоснованно.

Вопрос 27:

Может ли региональный оператор привлечь кредитные средства на цели финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных

домов и вправе ли региональный оператор осуществлять последующую оплату таких обязательств за счет средств фондов капитального ремонта?

Ответ:

Согласно части 1 статьи 182 Жилищного кодекса 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.

Вопрос 27:

Может ли региональный оператор при капитальном ремонте внутридомовых инженерных систем водоснабжения, теплоснабжения и водоотведения включать в проектную документацию замену полотенцесушителей, индивидуальных отопительных приборов (радиаторов в

квартирах), унитазов и поквартирной разводки трубопроводов от ванной комнаты или кухни до стояков?

Ответ:

Согласно части 3 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса и пунктом 2 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила), в состав общего имущества включается механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Вопрос отнесения обогревающих элементов системы отопления (радиаторов) неоднократно рассматривался судами Российской Федерации.

Так, согласно позиции, представленной в решении Верховного Суда Российской Федерации от 22 сентября 2009 г. № ГКПИ09-725, оборудование, находящееся в многоквартирном доме, может быть отнесено к общему имуществу только в случае, если оно обслуживает более одного жилого или нежилого помещения.

По мнению Ассоциации, указанная позиция Верховного Суда применима в отношении иного оборудования и иных элементов инженерных сетей, обслуживающих только одно жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме (сантехнические приборы, внутриквартирные сети индивидуального ресурсоснабжения, полотенцесушителей и т.д.), замена которых в рамках капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не производится.

Вместе с тем, если с учетом технических характеристик отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома проведение их капитального ремонта невозможно без причинения вреда имуществу собственников помещений в этом многоквартирном доме, соответствующие расходы подлежат включению в проектную документацию на проведение капитального ремонта.

Также согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, и Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённым постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 №170, доступ к транзитным (общедомовым) инженерным коммуникациям (стояку, канализации), проходящих через помещение, должен обеспечиваться собственником помещения.

Таким образом, в случае если инженерные сети располагаются под полами в помещении собственника, он обязан обеспечить к ним доступ. В указанном случае, по мнению Ассоциации, в проектной документации учитываются расходы на демонтаж и монтаж конструкций, за исключением материалов настенных и напольных покрытий.

Дополнительно сообщаем, что при подготовке проектной документации в части определения состава работ по капитальному ремонту региональному оператору следует руководствоваться составом работ по капитальному ремонту общего имущества и технической политикой, утвержденными в субъекте Российской Федерации.

Пример определения состава работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме содержится в Методических рекомендациях по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (утверждены Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» и согласованы Минрегионом России 15 февраля 2013 г.).

Согласно данным рекомендациям, в случае если в многоквартирном доме запроектирована система отопления со скрытой прокладкой трубопровода, не являющаяся ремонтнопригодной, при производстве работ по капитальному ремонту допускается устройство вновь системы отопления с открытой прокладкой трубопроводов и отопительных приборов, обогревающих элементов, в том числе в жилых помещениях.

Также обращаем внимание, что субъект Российской Федерации вправе установить меры государственной и муниципальной поддержки на выполнение отдельных видов работ и услуг, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта, но необходимых к выполнению по мнению субъекта Российской Федерации.