



**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. № 5 от «22» января 2018 г.

Руководителям региональных  
операторов капитального ремонта  
(по списку)

Уважаемые коллеги!

По сведениям, поступающим от субъектов Российской Федерации, в настоящее время участились случаи обращения к региональному оператору граждан о списании задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в связи с принятием судебного решения о признании таких граждан банкротами.

В целях оказания методического содействия региональным операторам и выработки единой позиции по указанному вопросу Ассоциация региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (далее – Ассоциация) сообщает следующее.

В соответствии со статьей 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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 ЖК РФ 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 ЖК РФ 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 ЖК РФ 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.

В указанных случаях, по мнению Ассоциации, региональному оператору целесообразно рассмотреть вопрос о реструктуризации задолженности гражданина, предоставления рассрочки на погашение задолженности, а также списания начисленных пеней.

Исполнительный директор



А.И. Мамонова