

Экспертное мнение
к заседанию «круглого стола» на тему «Совершенствование
законодательства в части повышения качества организации
капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

Федеральным законом № 271 от 25 декабря 2012 года внесены изменения в раздел IX Жилищного кодекса Российской Федерации, которые возложили на собственников помещений многоквартирных домов обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а на органы государственной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления — обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общедомового имущества в многоквартирном доме.

Для реализации требований законодательства субъект РФ обязан принять региональную программу капитального ремонта, которая должна содержать перечень всех многоквартирных домов региона, перечень работ по капитальному ремонту, сроки их проведения; создать регионального оператора (региональный фонд капитального ремонта), принять нормативные правовые акты, устанавливающие порядок организации капитального ремонта и минимальный размер взноса на капитальный ремонт, порядок контроля за формированием и расходованием фонда капитального ремонта, обеспечить контроль за деятельностью регионального оператора.

Взнос на капитальный ремонт платят собственники, независимо от их организационно-правовой формы.

Существует 2 способа накопления средств:

1. Накопление средств на счете регионального оператора. Региональный оператор создается в форме юридического лица (фонда) субъектом РФ, расходы на административно-хозяйственную деятельность которого финансируются за счет взносов учредителя.

Региональный оператор обеспечивает заключение договоров на формирование фонда капитального ремонта и выполнение капитального

ремонта общедомового имущества в многоквартирном доме с собственниками помещений, выставляет платежные документы собственникам помещений многоквартирного дома, в отношении которых фонд капитального ремонта формируется на счетах регионального оператора, аккумулирует средства, ведет их учет в разрезе каждого собственника, выполняет функции технического заказчика (разрабатывает проектно-сметную документацию, отбирает в установленном нормативным правовым актом субъекта РФ порядке подрядную организацию для проведения капитального ремонта, обеспечивает контроль за проведением работ и приемку выполненных работ, их финансирование).

Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счетах регионального оператора, а также собственники не принявшие решение о способе формирования фонда капитального ремонта обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом собственники помещений в этом многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

При этом уплата собственником помещения в многоквартирном доме взноса на капитальный ремонт на счет регионального оператора после получения им проекта такого договора считается его заключением. Взносы, перечисленные на счет регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе только на цели капитального ремонта многоквартирного дома.

В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции региональный оператор обязан направить средства фонда капитального ремонта на цели сноса или

реконструкции этого многоквартирного дома на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме о его сносе или реконструкции. В случае изъятия для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен 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, региональный оператор, обязан выплатить собственникам помещений в этом многоквартирном доме средства фонда капитального ремонта пропорционально размерам уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и размерам указанных взносов, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений в этом многоквартирном доме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют право на получение выкупной цены за изымаемое жилое помещение и иные предусмотренные статьей 32 ЖК РФ права.

В случае если до наступления установленного региональной программой срока проведения капитального ремонта в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой, не требуется. Средства, в размере равном стоимости этих работ, но не выше чем размер предельной стоимости работ, засчитываются в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Зачет средств осуществляется региональным оператором после окончания оказания

услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ подрядной организации. Подтверждением оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и внесения полной оплаты таких услуг и (или) работ являются нотариально заверенные копии акта приемки выполненных работ (оказанных услуг) и документов, подтверждающих оплату выполненных работ (оказанных услуг) подрядной организации. Указанные документы представляются региональному оператору лицом, осуществляющим управление таким многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным на совершение таких действий решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Региональный оператор осуществляет проверку представленных документов в течение одного месяца с даты их поступления и принимает решение об осуществлении зачета или мотивированное решение об отказе в осуществлении зачета, о котором уведомляет собственников помещений в многоквартирном доме в течение десяти дней с даты принятия соответствующего решения.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, решения о проведении капитального ремонта и при этом невозможности использования средств фонда капитального ремонта на финансирование работ по капитальному ремонту, предусмотренных принятым решением, в определенные сроки собственники помещений в этом доме вправе принять на общем собрании собственников помещений решение о дополнительном взносе для оплаты указанных работ и порядке его уплаты. При этом уплата таких платежей не может начинаться ранее чем за три календарных месяца до конечного срока выполнения указанных работ, предусмотренных договором. Использование средств, сформированных за счет дополнительных взносов, осуществляется в порядке, установленном

решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Накопление средств на специальном счете, открытом в Российской кредитной организации, с капиталом не менее 20 млрд. рублей. При выборе данного способа формирования фонда капитального ремонта общее собрание собственников помещений обязано принять решение: о владельце специального счета, которым может быть определен региональный оператор; кредитной организации, для открытия специального счета.

Если собственники помещений не выбрали кредитную организацию или кредитная организация не соответствует требованиям, установленным законодательством, выбор кредитной организации осуществляется региональным оператором. Владельцами специального счета могут быть товарищества собственников жилья (самостоятельно управляющие одним домом или несколькими, при этом суммарное количество квартир в данных домах не должно превышать 30), жилищно-строительные кооперативы, региональный оператор. Денежные средства на данном счете расходуются на ремонт только того дома, на чье имя открыт счет. При этом необходимо иметь ввиду, что если срок ремонта, оговоренный в программе наступил, а средств на счете недостаточно, то субъект может оказать помощь проведению ремонта путем перечисления субсидии. Если собственниками принято решение о внесении на специальный счет минимальных взносов, то эти средства не могут быть использованы до даты капитального ремонта, утвержденной в региональной программе. Специальный счет является текущим, проценты на средства, накопленные на нем не начисляются, средства за ведение счета банком списываются ежемесячно. Органы местного самоуправления обязаны следить за поступлением средств на специальные счета.

Если собственниками помещений принято решение об открытии специального счета на имя регионального оператора, протокол решения общего собрания направляется региональному оператору. Обязанность по выплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников

помещений многоквартирных домов спустя восьми календарных месяцев за месяцем опубликования региональной программы капитального ремонта.

За нарушение со специальным счетом, за несвоевременное проведение капитального ремонта, органы местного самоуправления принимают решение о передаче средств на счет регионального оператора.

Строгий контроль за целевым использованием средств фонда капитального ремонта осуществляется независимо от выбранного собственниками способа формирования такого фонда.

При выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете собственники вправе осуществлять формирование фонда только на одном специальном счете. На этом счете могут аккумулироваться средства собственников только в одном многоквартирном доме.

Банк, в котором открыт специальный счет, и владелец такого счета предоставляют по требованию любого собственника информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в доме, об остатке средств на счете и о всех операциях по данному счету.

Перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету, строго регламентирован ЖК РФ. Не входящие в этот перечень операции не допускаются. Банк, со своей стороны, обязан обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ.

Несмотря на то, что Закон № 271-ФЗ был принят в 2012 году, до настоящего времени в сфере нормативно-правового регулирования данного вопроса возникают пробелы.

1. Согласно ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. Однако с 2012 года до сих пор не урегулирован вопрос оплаты взносов за капитальный ремонт по квартирам, в которых живут люди по договору социального найма, не несущие бремя уплаты взносов на капитальный ремонт как наниматели. Наниматели не

являются собственниками. Собственниками таких жилых помещений, как правило, являются муниципальные или региональные власти. Однако, если посмотреть структуру бюджета любого из субъектов РФ, нигде не указано такой расходной статьи, как оплата капитального ремонта за принадлежащие субъекту на праве собственности жилые помещения.

2. Проблема правового закрепления процедуры создания и формирования специального счета капитального ремонта. В данной проблеме можно выделить два аспекта. Первый заключается в том, что многие граждане даже не знают о возможности создания таких счетов, что является значительным упущением жилищной политики РФ и просветительной деятельности государства. Помимо этого, в действующих нормативно-правовых актах не раскрываются и вопросы учета средств, поступающих на специальный счет фонда капитального ремонта, вопросы взыскания задолженности по оплате взносов, установления неустойки (пени) и ее размера при уклонении собственников жилья от обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт. Если на специальный счет отказываются платить собственники, председатель ТСЖ будет вынужден обращаться в суд, тратить деньги с лицевого счета для того, чтобы обязать должников платить на специальный счет капитального ремонта. Такая ситуация, на наш взгляд, является недопустимой, и многие во избежание этого обращаются к своим управляющим компаниям, чтобы счет открывала они. Тогда возникает второй аспект заявленной проблемы. Деньги на счете должны аккумулироваться в течение 15-20 лет, так как капитальный ремонт – это дело отдаленной перспективы, а в связи с убыточностью и многочисленными банкротствами управляющих компаний, такая практика является крайне опасной, и это необходимо подробно разъяснить гражданам.

3. С момента начала практической реализации региональных программ по развитию капитального ремонта прошло более пяти лет, в течение которых выявились недостатки и пробелы в созданной системе. После принятия на федеральном уровне программы (концепции) капитального ремонта общего

имущества многоквартирных домов, законодательных и подготовленных в их развитие нормативно-правовых актов и ведомственных нормативно-методических документов, во всех без исключения субъектах Российской Федерации приняты законы, регламентирующие различные аспекты организации и проведения капитального ремонта жилищного фонда. В соответствии с законами субъектов РФ, федеральными законодательными и нормативно-правовыми актами разработаны долгосрочные региональные программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, на основании которых, в свою очередь, разработаны, утверждены и реализовываются краткосрочные планы капитального ремонта. Необходимо отметить низкое качество значительного количества региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которое предопределяется нижеследующими обстоятельствами: – включением в программы капитального ремонта аварийных домов, подлежащих сносу и реконструкции (нарушение п. 1 ч. 2 ст. 156 ЖК РФ); – включением в программы капитального ремонта ветхих домов, ремонт которых экономически нецелесообразен; – несоответствием предусмотренного программами порядка и сроков проведения работ фактическому техническому состоянию многоквартирного дома.¹ Согласно Жилищному кодексу РФ, каждый регион самостоятельно устанавливает порядок определения домов, которые в первую очередь должны включаться в программу капремонта. Кроме того, в методических рекомендациях Минстроя России по включению МКД в программы капремонта нет указания включать информацию о фактическом износе многоквартирных домов.

Программы и планы капитального ремонта жилых зданий должны в обязательном порядке базироваться на актуальных и достоверных данных о фактическом состоянии жилищного фонда, включающих сведения о возрасте, техническом состоянии, уровне благоустройства зданий, подлежащих капитальному ремонту, и др. Детальное изучение жилищного фонда субъекта РФ, муниципального образования, предшествующее

разработке региональных (муниципальных) программ и планов капитального ремонта, позволит не только существенно повысить их обоснованность, но и повысить эффективность расходования материально-технических и финансовых ресурсов при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов.

Подводя итоги, можно выделить пять основных вызовов, которые стоят сейчас перед развитием системы капитального ремонта в РФ. Первая проблема — это отсутствие планирования в регионах. Планы по ремонту домов нужно составлять не меньше, чем за год, учитывая износ домов, инфраструктуру придомовой территории и иные показатели. Однако так делается не во всех субъектах РФ. Вторая проблема – неправильная организация процесса. В идеальном варианте перед началом работ управляющая организация должна провести общее собрание собственников, просмотреть и откорректировать план работ по капремонту. Только после этого региональный оператор может приступать к подбору подрядчиков и закупкам. На деле же на это часто не хватает времени и проектные работы идут одновременно со стройкой. Третья проблема – нарушения при закупках. В 2018 году ФАС России вынесла 129 предписаний об устранении подобных нарушений. Четвёртая проблема – дефицит подрядчиков. В среднем по России на один аукцион по капремонту заявки подают 1,6 подрядчика. Низкая конкуренция приводит к неэффективному капремонту. Последняя проблема – низкая активность собственников.

Экспертное мнение подготовлено директором научно-образовательного Центра местного самоуправления ИУРР РАНХиГС, кандидатом юридических наук Ивановой К.А.

18.09.2020 г.

¹ Эксперты ОНФ об учете износа многоквартирных жилых домов (2017г7) /Электронный ресурс. Режим доступа: <https://onf.ru/2017/04/21/eksperty-onf-stepen-iznosa-domov-dolzha-stat-glavnym-kriteriem-dlya-provedeniya/>