

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 – Юриспруденция
Профиль: гражданско-правовой

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой

_____ П.Г. Алексеенко
«_____» _____ 2016 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Институт капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме: проблемы теории и практики

Исполнитель студент группы 221-об2	_____	П.М. Рыбко
Руководитель доцент, к. ист. н.	_____	Н.В. Кононкова
Нормоконтроль	_____	О.В. Громова

Благовещенск 2016

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой

_____ П.Г.Алексеевко

«___» _____ 2015 г.

З А Д А Н И Е

К выпускной квалификационной работе студента Рыбко Павла Михайловича

1. Тема выпускной квалификационной работы: Институт капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме: проблемы теории и практики (утверждена приказом от «___» _____ 20__ г. № _____)
 2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта): _____ 2016 года.
 3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Конституция РФ, Жилищный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ.
 4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): теоретико-правовая основа института капитального ремонта, организационно-правовая основа проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, организация проведения капитального ремонта на территории Амурской области.
 5. Перечень материалов приложения: нет
 6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов): нет
 7. Дата выдачи задания: 15 октября 2015 года.
- Руководитель бакалаврской работы (проекта): Кононкова Н.В., к. ист. н., доцент.
Задание принял к исполнению (дата): 15 октября 2015 года.

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 70 страниц, 51 библиографический источник.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР, РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЙ ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ, ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Цель выпускной квалификационной работы заключается в рассмотрении основных теоретико-правовых основ института капитального ремонта, а также выявлении актуальных проблем законодательного регулирования организации капитального ремонта в многоквартирных домах и практике их применения.

В качестве объекта исследования выступают правоотношения, возникающие в процессе создания фонда капитального ремонта и проведения данной процедуры.

Предметом исследования, подлежащим непосредственному изучению в данной работе, являются законодательство РФ, работы исследователей по указанному вопросу, судебная практика. Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, Федеральные законы, законы Амурской области. Наряду с НПА, основой курсовой работы стали труды ученых-правоведов.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1 Теоретико-правовые основы института капитального ремонта многоквартирного дома	10
1.1 Правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	10
1.2 Понятие «капитальный ремонт»	15
1.3 Законодательство Российской Федерации, регламентирующее капитальный ремонт в многоквартирных домах	19
2 Организационно-правовые основы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	31
2.1 Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	31
2.2 Формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома	34
2.3 Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме	47
3 Организация капитального ремонта многоквартирных домов на территории Амурской области	56
3.1 Нормативно-правовое регулирование формирования региональной системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Амурской области	56
3.2 Правовой статус и деятельность регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	58
Заключение	62
Библиографический список	64

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ - Гражданский кодекс Российской Федерации;

ГрК РФ - Градостроительный кодекс Российской Федерации;

ЖК РФ - Жилищный кодекс Российской Федерации;

МКД – многоквартирный дом;

МСУ – местное самоуправление;

ТСЖ - товарищество собственников жилья;

ФЗ – Федеральный закон;

ЖК РФ - Жилищный кодекс Российской Федерации;

ВВЕДЕНИЕ

С древних времен известно, что имущество может принадлежать как одному лицу на праве собственности, так и нескольким - на праве общей собственности. Нормы об общей собственности не ограничиваются рамками Гражданского кодекса Российской Федерации. Так глава 6 Жилищного кодекса РФ посвящена правовому режиму общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Сособственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Не так давно, в российском жилищном законодательстве прошли значительные изменения, которые повлекли за собой увеличение финансовой нагрузки на собственников помещений в многоквартирных домах.

В частности, речь идет о ежемесячных взносах на капитальный ремонт общего имущества. В 2012 году были приняты поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации, обязавшие всех собственников помещений в многоквартирных домах ежемесячно вносить взносы на капитальный ремонт. Законодатель привязал размер платы за капитальный ремонт к площади квартиры. При этом право создавать специальные уполномоченные компании – региональных операторов капитального ремонта предоставлено субъектам Федерации. Жильцы дома могут выбрать один из двух вариантов финансирования – либо вносить деньги на специальный счет (только на ремонт своего дома), либо перечислять их региональному оператору (в так называемый «общий котел»).

По ГК РФ и ЖК РФ, собственник жилого помещения несет бремя содержания такого имущества. Общее имущество в МКД, является долевым, так что собственник несет бремя содержания такого имущества пропорционально своей доли в совместной собственности.

Данными поправками, государство переложило ответственность по капитальному ремонту на собственников жилых помещений, так как финансировать

за счет средств государства капитальный ремонт жилищного фонда РФ очень затратная задача. Особенно жилищный фонд, находящийся в ветхом состоянии, так как таких домов в РФ очень много.

Вместе с тем, практическое применение этих норм вызвало обширные дискуссии и протесты. Некоторое время тема о возложении бремени содержания общего имущества МКД на его жителей была предметом постоянных телевизионных дебатов. Связано это с тем, что сам институт права собственности на жилые помещения в многоквартирном жилом доме - это достаточно молодой институт в российском праве, в связи с этим, он является не до конца изученным. Введение в ЖК РФ норм, регулирующих понятие капитального ремонта и порядка его реализации, абсолютно новое, не исследованное явление для российского права. Это подтверждается малым количеством научных публикаций, а также недавним началом формирования судебной практики по этому вопросу.

Об актуальности данной темы исследования говорит и то, что этому вопросу совсем недавно уделил внимание Конституционный суд РФ, принявший 12 апреля 2016 года постановление № 10-П по делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы о конституционности некоторых норм IX раздела ЖК РФ.

Несмотря на многочисленные протесты против применения данных положений ЖК РФ, представляется, что формирование устойчивой и эффективной системы финансирования капитального ремонта, является стратегической задачей государства.

Многоквартирный дом (МКД) – это сложное сооружение, со все более усложняющейся системой жизнеобеспечения, требующие постоянного содержания и технического обслуживания, периодического ремонта. Невыполнение постоянного качественного обслуживания и невыполнение капитального ремонта в установленные сроки, скорее всего, приведет к разрушению отдельных конструктивных элементов и здания в целом. Причем невыполнение всех меро-

приятый по техническому обслуживанию дома, нарушение регламента проведения текущего ремонта приводит к уменьшению межремонтных сроков проведения капитального ремонта. А несвоевременное выполнение работ по капитальному ремонту – увеличивает расходы по содержанию и техническому обслуживанию здания. То есть несвоевременное или некачественное выполнение всех необходимых работ приводит в результате к увеличению расходов собственников – жителей дома.

Однако, уже сейчас эксперты фиксируют массовые неплатежи граждан.

В качестве объекта исследования выступают правоотношения, возникающие в процессе создания фонда капитального ремонта и проведения данной процедуры.

Предметом исследования, подлежащим непосредственному изучению в данной работе, являются законодательство РФ, работы исследователей по указанному вопросу, судебная практика.

Цель выпускной квалификационной работы заключается в рассмотрении основных теоретико-правовых основ института капитального ремонта, а также выявлении актуальных проблем законодательного регулирования организации капитального ремонта в многоквартирных домах и практике их применения.

Для достижения данной цели, были поставлены следующие задачи:

1. Рассмотреть теоретико-правовую основу института капитального ремонта.
2. Обозначить статус регионального оператора, в том числе на примере Амурской области.
3. Рассмотреть актуальные проблемы законодательного регулирования организации проведения капитального ремонта.
4. Определить роль собственника в проведении капитального ремонта.
5. Рассмотреть имеющуюся на данный момент судебную практику с целью определения спорных вопросов правоприменения.

Теоретической основой исследования послужили работы правоведов в области жилищного права: Анопченко Т.Ю., Асташкина А.В., Валько Д.В., Гавизов Р.М., Вементьев И.В., Ершов О.Г. и др.

Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, Федеральные законы, законы Амурской области. Наряду с НПА, основой курсовой работы стали труды ученых-правоведов.

Методологическая основа исследования состоит в применении следующих частнонаучных методов: формально-логический метод, метод системного анализа действующих национальных нормативных правовых актов, а также практики их применения судами Российской Федерации. При изучении нормативно-правовых актов также использовались различные способы толкования (грамматический, системный, логический).

Научная новизна работы состоит в том, что данный институт в жилищном праве появился совсем недавно и является недостаточно исследованным, также, в ходе исследования были выявлены правовые и практические проблемы и выработаны предложения по совершенствованию законодательства и эффективности деятельности уполномоченных органов в сфере капитального ремонта общего имущества.

Структура выпускной квалификационной работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ИНСТИТУТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1.1 Правовой режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Право собственности на отдельные жилые, а также некоторые нежилые помещения, находящиеся в многоквартирных жилых домах, давно известно большинству европейских континентальных право порядков.

Как отмечает Е.А. Суханов, его особенности предопределяются тем, что объектом данного права законом вынужденно признается не отдельная вещь, а определенная часть юридически неделимой вещи (дома) - жилая квартира или комната, находящийся в том же доме гараж или другое обособленное нежилое помещение, используемое в качестве офиса, магазина и для тому подобных целей¹.

К основным причинам появления так называемой "этажной" или "жилищной" собственности относят усилившийся уже в начале прошлого века процесс урбанизации, повлекший постепенно переселение основной части населения европейских стран в крупные города и вызвавший резкий рост стоимости городской земли и жилья который в свою очередь лишил большинство горожан возможность иметь в собственности отдельные дома. Кроме того, оказал влияние и жилищный кризис, вызванный тяжелыми последствиями двух мировых войн, разразившихся в Европе на протяжении 30 лет.

Регулирование отношения по вопросам жилищной собственности начало осуществляться с конца 40-х - начала 50-х годов XX в. (после Второй мировой войны), причем в основном специальными жилищными законами.

Е.А. Суханов в своей работе констатирует, что введение "этажной", или "жилищной", собственности повлекло необходимость законодательного решения ряда серьезных правовых проблем. Одним из фундаментальных принципов

¹ Суханов, Е.А. Жилищная (этажная) собственность в европейских право порядках / Е.А. Суханов // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского. - М.: Статут. - 2010. - С. 297-300.

вещного прав в европейском континентальном праве признается «принцип присоединения» (*Akzessionsprinzip*), в силу которого составная часть вещи: не являющаяся самостоятельным объектом вещных прав, всегда следует юридической судьбе «своей» вещи. В зависимости от сохранений этого принципа или отказа от него «этажную (или жилищную) собственность», закрепленную европейскими правопорядками, разделяю на два типа (две модели).

В первом случае «этажная собственность» становится комбинацией единоличного права собственности владельцев на используемые ими квартиры или помещения (части) здания, и общей собственности (или иного права) на земельный участок и общие части здания, служащие всем другим его частям (фундамент, несущие стены, лестницы, крыша и т.д.). Такой подход закрепляется законодательством Германии, Италии, ряда балканских стран. Данная модель «этажной собственности», в основу которой положена «индивидуалистически выраженная форма собственности», рассматривается как «подлинная», «настоящая этажная собственность».

Во втором случае земельный участок и находящееся на нем здание в целом как единые, юридически неделимые вещи находятся в общей долевой собственности жильцов, которые одновременно получают особое (ограниченное) вещное право пользования квартирой или иной частью дома. В этой ситуации принято говорить о разновидности общей собственности, или о "квалифицированной общей собственности", при которой владелец конкретной квартиры приобретает долю в праве общей собственности на дом и земельный участок в целом, а не единоличное право собственности на квартиру. Такая модель, в правовом оформлении которой преобладает «идея общности», именуется «настоящей этажной собственностью». Она закреплена законодательством Австрии и Швейцарии.

Важно также отметить, что в обоих случаях в качестве объекта, «этажной собственности» выступают жилые и некоторые нежилые помещения, расположенные в жилых домах, а не в «офисных» (нежилых) зданиях. Последние в большинстве случаев сохраняют обычный гражданско-правовой режим юриди-

чески неделимой вещи, которая при соответствующих условиях может стать объектом долевой собственности.

В России в связи с национализацией земли и отменой понятия «недвижимость» (ст. 21 ГК РСФСР 1922 г.) длительное время отсутствовала сама необходимость в вещном праве, его принципах и категориях, которые в советское время подверглись не только законодательному, но и теоретическому забвению. Поэтому при переходе к рыночным отношениям и с широкомасштабной приватизацией жилья, которая повлекла создание массового слоя собственников, возникла необходимость изменения законодательства. При этом европейский опыт не был предметом изучения при подготовке действующего в этой сфере отечественного законодательства.

В результате объектом права собственности граждан были признаны квартиры и другие жилые помещения (включая отдельные комнаты в коммунальных квартирах, но исключая гаражи и тому подобные нежилые помещения, обычно отсутствующие в наших многоквартирных жилых домах в силу известных особенностей отечественной архитектуры) (ст. 288 ГК, ст. 15—17 Жилищного кодекса), а объектом их общей долевой собственности — «общее имущество дома» (п. 1 ст. 290 ГК, п. 1 ст. 36 ЖК), в состав которого включены различные части этого дома (фактически не являющиеся самостоятельными вещами) и земельный участок, на котором расположен такой дом.

Так, Глава 6 ЖК РФ посвящена режиму общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Согласно ст. 250 ГК РФ в случае продажи доли в общей собственности постороннему лицу остальные участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. В отношении объектов общего пользования в многоквартирных домах данное правило не действует, поскольку собственник не может произвести от-

чуждение доли без отчуждения жилого помещения. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (п. 2 ст. 290 ГК РФ), требовать выдела доли. Таким образом, доля каждого собственника жилого помещения в праве общей собственности на объекты общего пользования всегда следует судьбе, права собственности на жилое помещение. Крашенинников П.В. выделяет, что характерные признаки доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме, установленные ЖК РФ, в некоторой части выходят за пределы норм, установленных в гл. 16 ГК РФ, в частности: отсутствие возможности выдела долей в натуре; невозможность отчуждения доли в праве общей собственности отдельно от жилого помещения; вытекающий из первых двух — доля не может существовать самостоятельно, она является составной частью квартиры как объекта права собственности, а потому всегда следует судьбе данного жилого помещения².

Таким образом, в российском праве появилась своя «жилищная собственность» в виде традиционного для этого института неразрывного соединения права собственности гражданина на квартиру (другое жилое помещение) и его же доли в праве общей собственности на общее имущество дома (п. 1 ст. 289 ГК и п. 1 ст. 36 ЖК). Как отмечает Е.А. Суханов особенностями этого правового режима в отечественном правопорядке являются, во-первых, «растворение» главной недвижимой вещи — земельного участка (а также основных частей дома) в «общем имуществе собственников жилья», которое здесь имеет не решающее (как в германском праве), а сугубо вспомогательное, дополнительное значение; во-вторых, сугубо формальный характер объявления указанного «общего имущества» объектом общей долевой собственности, ибо в действительности соответствующая доля определяет не объем традиционных прав, принадлежащих обычному сособственнику (ст. 246-248, 250, 252 ГК), а лишь

² Крашенинников, П.В. Общая собственность в кодифицированных и других законодательных актах / П.В. Крашенинников // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского. - М.: Статут. - 2010. - С. 121-126.

объем его обязанностей в виде «доли обязательных расходов на содержание общего имущества» (п. 2 ст. 39 и п. 2 ст. 43 ЖК).

Бурно развившийся оборот «нежилых помещений» — отдельных составных частей недвижимых вещей (зданий и строений), фактически признанных самостоятельными объектами гражданских прав (вещами), привел к постепенному всеобщему признанию за ними в порядке аналогии закона (п. 1 ст. 6 ГК) гражданско-правового режима; аналогичного режиму жилых помещений, т.е. индивидуального права собственности на помещение (часть здания) и доли в праве общей собственности на общее имущество здания (строения)³.

Таким образом, конструкция «настоящей этажной собственности» в российском праве в основном благодаря правоприменительной практике получила беспрецедентное для развитых правовых систем распространение даже в отношении нежилых помещений и зданий (строений), на что она никогда не была рассчитана и что теперь составляет важную юридическую особенность гражданско-правового режима таких объектов.

Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства и определившая главные направления его совершенствования на ближайшее время, исходит из необходимости сохранения в этом отношении *status quo* и его последовательного законодательного закрепления. Она рассматривает жилые и нежилые помещения (за исключением вспомогательных) как самостоятельные объекты гражданских прав, представляющие собой «конструктивно и пространственно обособленную часть внутри здания, пригодную для использования»⁴.

При наличии зарегистрированного в установленном порядке права собственности хотя бы на один такой объект (помещение как недвижимую вещь) «автоматически прекращается» право собственности на здание в целом, которое в этом случае юридически «исчезает», становясь «исключительно объектом

³ Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ. - 2009. - № 9.

⁴ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. - 2009. - № 4. С.-79-80.

технического учета» (в отсутствие такого правила объект недвижимости и права собственности «удваивается»: им становятся как здание в целом, так и отдельные помещения в нем). При этом также автоматически у собственника помещения появляется доля в праве общей собственности на общее имущество здания и земельный участок под ним.

Вместе с тем названная Концепция не исключает возможности объединения всех помещений в здании, принадлежащих разным собственникам, в один объект недвижимости путем государственной регистрации их права общей долевой собственности на здание в целом.

Возможно, это будет наиболее оптимальным решением проблемных вопросов в нынешних условиях.

1.2 Понятие «капитальный ремонт»

Как трактует ФЗ № 185-ФЗ от 29.06.2015 (ред. от 29.06.2015) "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"⁵, капитальный ремонт – это проведение и (или) оказание предусмотренных данным ФЗ работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.

Как видно из определения, капитальный ремонт должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. Одновременно с проведением капитального ремонта могут осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта, его перепланировка, не вызывающая изменения основных технико-экономических показателей здания.

⁵ Федеральный закон от 29.06.2015 № 185-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства РФ. – 2007. - № 30. - Ст. 3799.

"Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015)⁶ в ст. 1 определяет капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) следующим образом - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные, улучшающие показатели таких конструкций, элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Справочная литература определяет капитальный ремонт здания как:

- воспроизводство основных средств путем крупного, всеобъемлющего ремонта, при котором заменяются целиком изношенные детали, узлы, части машин, зданий, сооружений⁷;

- замену или восстановление конструкций и оборудования здания в связи с их износом или разрушением⁸.

В научной литературе также предпринимаются попытки дать определение капитальному ремонту. В частности, О.Г. Ершов утверждает, что капитальный ремонт - это ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей. Он включает в себя устранение неисправностей всех изношенных элементов здания, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом могут осуществляться эконо-

⁶ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 16.

⁷ Райзберг Б.А. Современный социэкономический словарь. М. - 2011. - С. 207.

⁸ Нагаев Р.Т. Недвижимость: землеустройство, градостроительство и экономика: Терминологический словарь. Казань. - 2000. - С. 258.

номически целесообразная модернизация здания или объекта, его планировка, не вызывающая изменения основных технико-экономических показателей⁹.

К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с данным ФЗ, а также в соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016)¹⁰ относятся ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт; ремонт крыш; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах; утепление и ремонт фасадов; установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); ремонт фундаментов многоквартирных домов.

Также следует отметить, что данный перечень работ по капитальному ремонту не является исчерпывающим. Установленный перечень работ есть не что иное, как те виды работ по капитальному ремонту, на которые распространяется предоставление финансовой поддержки, однако это не означает, что иные любые работы не относятся к капитальному ремонту многоквартирного жилого дома.

Чтобы выяснить, кто должен нести расходы на капитальный ремонт жилого дома, обратимся к жилищному законодательству.

В соответствии со статьей 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.

⁹ Ершов О.Г. Договор строительного подряда в российском гражданском праве. - С. 44.

¹⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Следовательно, законодатель четко определил, что обязанность нести эти расходы лежит на всех собственниках помещений в многоквартирном доме. Связано это с тем, что общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений на праве общей собственности, поэтому бремя содержания общего имущества, т.е., по сути, многоквартирного дома в целом, лежит на них.

Это правило корреспондирует и со ст. 210 ГК РФ, согласно которой собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором, а также с подпунктом "з" пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491¹¹, согласно которому содержание общего имущества включает в себя капитальный ремонт.

При этом доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (пункт 1 статьи 37 Жилищного

¹¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (ред. от 25.12.2015) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность" // Собрание законодательства РФ. – 2006. - № 34. - Ст. 3680.

кодекса Российской Федерации).

В соответствии с положениями статьи 154 ЖК РФ, определяющими структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Таким образом, взнос на капитальный ремонт представляет собой разновидность платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Так, Московский городской суд определением от 18.12.2015г. по делу 33-48006/2015 оставил в силе решение суда первой инстанции, которым иски требования ТСЖ "Строченовский-4" к Б. о взыскании взноса на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, процентов - удовлетворены. Применив вышеуказанные нормы права, апелляционная инстанция указала, что ответчик в силу норм жилищного законодательства обязан уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме¹².

1.3 Законодательство Российской Федерации, регламентирующее капитальный ремонт в многоквартирных домах

Согласно п. 11 части 1 статьи 4 ЖК РФ жилищное законодательство регулирует отношения по поводу внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего

¹² Апелляционное определение Московского городского суда от 18.12.2015 по делу N 33-48006/2015 // [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

имущества в многоквартирном доме (далее также - взнос на капитальный ремонт); формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта).

В соответствии с п. 6.1. ч. 1 ст. 2 Кодекса организация обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования возложена на органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий.

Так статья 12 Кодекса (пункты 10.1, 10.2, 16.6) определяет, что к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся, в том числе: методическое обеспечение установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; определение порядка привлечения кредитных и (или) иных заемных средств собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; осуществление мониторинга выбора и реализации собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

К полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области жилищных отношений согласно статье 13 ЖК РФ отнесены, в том числе установление минимального размера взноса на капитальный ремонт (п.8.2); определение порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (п. 8.3).

Порядок проведения капитального ремонта, да и вообще все что связано с капитальным ремонтом, регулируется ЖК РФ в разделе IX.

В данном разделе ЖК РФ даны общие положения об организации проведения капитального ремонта. В частности, раскрываются общие положения о капитальном ремонте, порядке финансирования, способах формирования фонда

капитального ремонта, использовании средств фонда и проведении капитального ремонта.

В соответствии со статьей 167 ЖК РФ в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и которыми:

1) устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

2) устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

3) создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора, порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора;

4) утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;

5) устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;

6) устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 настоящего Кодекса, перечень иных сведений, подле-

жащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;

7) устанавливается порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

8) устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств.

Согласно положениям статьи 189 ЖК РФ решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

При этом собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

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, необходи-

мом 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, указанных в части 3 настоящей статьи (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 настоящей статьи.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Согласно части 6 анализируемой статьи в случае, если в установленный срок 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.

В случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального

ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. В течение десяти дней с даты подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме региональный оператор обязан передать лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом, копии документов о проведенном капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме (в том числе копии проектной, сметной документации, договоров об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту, актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ) и иные документы, связанные с проведением капитального ремонта, за исключением финансовых документов.

12 апреля 2016 года, Конституционный суд РФ вынес постановление по делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 ЖК РФ в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы¹³. Поводом к рассмотрению дела явились запросы двух групп депутатов Государственной Думы. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся неопределенность в вопросе о том, соответствуют ли

¹³ Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П

"По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы" // Собрание законодательства РФ. – 2016. - № 16. - Ст. 2285.

Конституции Российской Федерации оспариваемые в запросах законоположения.

Предметом первого в порядке очередности запроса, подписанного 94 депутатами Государственной Думы является часть 4 статьи 179 ЖК РФ, согласно которой средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах того же регионального оператора; при этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

Заявители просили признать часть 4 статьи 179 ЖК РФ, не соответствующей статьям 19 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 40 (часть 1) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой она позволяет использовать средства фонда капитального ремонта – при отсутствии волеизъявления формирующих этот фонд на счете регионального оператора собственников помещений в многоквартирных домах – для финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в других многоквартирных домах, и приводили в обоснование своей позиции следующие доводы: оспариваемые законоположения фактически возлагают на собственников помещений в многоквартирном доме, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, обязанность по содержанию не принадлежащего им имущества, в то время как в силу статей 210 и 249 ГК РФ и части 1 статьи 39 ЖК РФ бремя содержания имущества несет собственник этого имущества, что предполагает непосредственное исполнение данной обязанности самим собственником, а не переложение ее на третьих лиц, т.е. на собственника помещения в многоквартир-

тирном доме может быть возложена обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества именно в данном многоквартирном доме; по смыслу части 1 статьи 174 и части 3 статьи 179 ЖК РФ, региональный оператор сам не формирует фонд капитального ремонта и потому может использовать средства данного фонда для финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества только в конкретном многоквартирном доме; направляя же средства фонда капитального ремонта без согласия формирующих этот фонд собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества в другом многоквартирном доме, региональный оператор тем самым использует соответствующие средства не по целевому назначению; в результате собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, оказываются в неравном положении с собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, средства которого расходуются исключительно на ремонт принадлежащего им имущества.

Вторая же группа депутатов Государственной Думы оспаривала конституционность части 1 статьи 169 ЖК РФ, как возлагающей на собственников помещений в многоквартирном доме обязанность уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 той же статьи и частью 8 статьи 170 ЖК РФ, части 4 статьи 170 ЖК РФ, определяющей перечень вопросов, которые должны быть решены общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, выбравшим в качестве способа формирования фонда капитального ремонта его формирование на специальном счете и части 7 статьи 170 ЖК РФ, как наделяющей орган местного самоуправления полномочием принять решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении многоквартирного дома, собственники помещений в котором в установленный законом срок не выбрали или не реализовали определенный ими способ формирования фонда капитального ремонта.

По мнению заявителей, обязательные взносы на капитальный ремонт, предусмотренные частью 1 статьи 169 ЖК РФ, поступающие на счет регионального оператора, по существу, являются налогом, что косвенно подтверждается письмом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июня 2015 года № 14-01-07/35436, в то время как в силу статьи 57 Конституции Российской Федерации граждане обязаны платить только законно установленные налоги, определенные в Налоговом кодексе Российской Федерации и принятых в соответствии с ним федеральных законах, к числу которых Жилищный кодекс Российской Федерации не относится. Нарушение положениями частей 4 и 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации предписаний статьи 35 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации заявители усматривают в том, что ими допускается произвольное – вне зависимости от воли собственников помещений в многоквартирных домах, которые по объективным причинам не смогли выбрать способ формирования фонда капитального ремонта, – распоряжение органом местного самоуправления их ежемесячными взносами на капитальный ремонт, что противоречит также статье 209 ГК Российской Федерации.

Конституционный суд РФ постановил признать положение части 1 статьи 169 ЖК РФ, закрепляющее общую обязанность собственников помещений в многоквартирных домах уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в этих домах (за исключением установленных законом случаев), не противоречащим Конституции Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования оно предполагает совместное и равное участие всех собственников помещений в многоквартирных домах – независимо от даты возникновения права собственности на конкретные помещения, основания его приобретения и формы собственности – в формировании фондов капитального ремонта общего имущества в таких домах, что не исключает необходимость оказания дополнительной финансовой поддержки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, причем независимо от

избранного собственниками расположенных в них помещений способа формирования фонда капитального ремонта, во всяком случае – при возникновении неотложной потребности в нем, на безвозвратной или возвратной основе за счет средств бюджета соответствующего субъекта Российской Федерации и (или) муниципального образования, а также за счет межбюджетных трансфертов из федерального бюджета.

Также Конституционный суд признает положения части 4 статьи 170 ЖК РФ, определяющее перечень вопросов, решения по которым должны быть приняты общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, избравших в качестве способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в этом доме аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счете, не противоречащим Конституции Российской Федерации, поскольку оно является элементом единого правового механизма, обеспечивающего реализацию избранного указанными лицами способа участия в финансировании расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, где расположены принадлежащие им помещения, и одновременно направлено на обеспечение как свободы волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме при выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, так и достаточности и сохранности средств этого фонда.

Суд также признает положение части 7 статьи 170 ЖК РФ о принятии органом местного самоуправления решения о формировании фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на счете регионального оператора, если собственники помещений в этом доме в установленный законом срок не выбрали или не реализовали определенный ими способ формирования фонда капитального ремонта, не противоречащим Конституции Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования оно предполагает принятие органом местного самоуправления такого решения при условии, что им предприняты необходимые меры, направленные на надлежащее информирование граж-

дан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и последствиях выбора одного из них, а также на оказание помощи собственникам расположенных в них помещений в принятии того или иного решения в должной форме и по разъяснению порядка его реализации.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на основании части 1 статьи 173 ЖК РФ решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счет регионального оператора и о его формировании на специальном счете предписание части 5 той же статьи относительно двухлетнего срока, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, вступления такого решения в силу не должно применяться, если изначально решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято не собственниками помещений в многоквартирном доме, а органом местного самоуправления в порядке, предусмотренном положением части 7 статьи 170 данного Кодекса, без учета конституционно-правового смысла этого положения, выявленного Конституционным Судом Российской Федерации в настоящем Постановлении, притом, что соответствующий факт установлен решением суда и что капитальный ремонт общего имущества в этом доме проведен не был.

И как итог, Конституционный суд РФ признает часть 4 статьи 179 ЖК РФ не противоречащей Конституции Российской Федерации, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования содержащиеся в ней положения предполагают, что очередность капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется на основе объективных критериев, обеспечивающих первоочередное проведение соответствующих работ в тех многоквартирных домах, проживание в которых в силу износа их конструктивных элементов представляет опасность для жизни или здоровья граждан, а также в иных случаях возникновения неотложной потребности в капитальном ремонте, и может быть оспорена в судебном

порядке, равно как может быть обжаловано и неисполнение региональной программы капитального ремонта, установившей такую очередность.

Таким образом, признавая оспариваемые положения ЖК РФ не противоречащими Конституции РФ, Конституционный суд РФ обязывает федерального законодателя предусмотреть правовой механизм функционирования региональных операторов, обеспечивающий в случае прекращения деятельности конкретного регионального оператора непрерывность исполнения обязательств по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах перед собственниками помещений в этих домах, а также – в целях дальнейшего повышения открытости, прозрачности и эффективности расходования средств формируемых на счетах региональных операторов фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах – дополнительные меры, направленные на обеспечение информирования собственников помещений в таких домах и организаций, осуществляющих управление ими, о содержании региональной программы капитального ремонта и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта.

2 ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

2.1 Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

ЖК РФ предусмотрена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которой определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов. Сама же региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов, контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.

Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации и включает в себя: перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семь-

десять процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации; перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если: сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт; запланиро-

ванный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторное оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются; изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 Жилищного кодекса РФ, в которой говорится, что в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан перечислить средства, находящиеся на специальном счете, на счет регионального оператора в течение одного месяца с момента получения такого решения органа местного самоуправления. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта, требования к таким программам, порядок предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки таких программ, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с ЖК РФ. В целях реализации региональной

программы капитального ремонта, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Также, региональная программа капитального ремонта и краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта подлежат размещению в системе органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, утвердившими программу или соответствующий краткосрочный план, в порядке и в сроки, которые определены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2.2 Формирование фонда капитального ремонта многоквартирного дома

Как говорится в статье 170 ЖК РФ, 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, образуют фонд капитального ремонта. Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма указанных в части 1 указанной статьи поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

Итак, собственники помещений в многоквартирном доме могут выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора;

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. При этом, необходимо отметить, что в соответствии с частью 1, статьи 46 ЖК РФ решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Если собственники не определились в положенный срок, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Таким образом, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены: размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт; владельца специального счета; кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.

Специальный счет открывается в банке. Договор специального счета является бессрочным. Владелец специального счета может быть: ТСЖ, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах; осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив; управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления. Также, Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

В соответствии с частью 4, статьи 175 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

Специальный счет открывается на имя лица, указанного в частях 2 и 3 статьи 175 ЖК РФ, при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также других документов, предусмотренных банковскими правилами. Российская кредитная организация не вправе отказать в заключении договора на открытие и ведение специального счета в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме определили данную российскую кредитную организацию для открытия специального счета. Следует учесть, что специальный счет может быть открыт только в тех кредитных организациях, величина капитала которых составляет не менее чем двадцать пять миллиардов рублей. Центральный банк Рос-

сийской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют данным требованиям, на своем официальном сайте. На данный момент, кредитных организаций, соответствующих требованиям к размеру собственных средств установленным частью 2 статьи 176 ЖК РФ, согласно информации, размещенной на сайте Центрального банка Российской Федерации пятьдесят одна. Владелец специального счета обязан осуществлять контроль за соответствием российской кредитной организации требованиям, установленным вышеуказанной статьей. В случае, если российская кредитная организация, в которой открыт специальный счет, перестает соответствовать указанным требованиям, владелец специального счета обязан уведомить в течение пятнадцати дней с момента размещения информации Центральным банком Российской Федерации, в письменной форме и с использованием системы собственников помещений в многоквартирном доме о необходимости принятия решения о выборе иной российской кредитной организации для открытия специального счета, а также вправе инициировать проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о выборе иной российской кредитной организации. Следует учесть, что принять такое решение собственники помещений обязаны в течении двух месяцев. В случае, если решение принято не было, владелец специального счета самостоятельно определяет российскую кредитную организацию и в течение пятнадцати дней открывает специальный счет с уведомлением собственников помещений в многоквартирном доме, органов государственного жилищного надзора об открытии нового специального счета, в том числе в электронной форме.

В соответствии с частью 1 статьи 177 ЖК РФ по специальному счету могут совершаться следующие операции: зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов; списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы; списание денеж-

ных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам и т.д. Список операций по специальному счету является исчерпывающим, другие операции, не предусмотренные вышеуказанной статьей не допускаются. Обязанность обеспечивать соответствие осуществляемых операций по специальному счету требованиям ЖК РФ лежит на банке на основании статьи 177 ЖК РФ, банковских правил и договора специального счета. Какие-либо операции по списанию или перечислению денежных средств со специального счета могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета при предоставлении определенных документов, перечисленных в частях 4 и 5 статьи 177 ЖК РФ, например, договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, кредитного договора, договора займа, протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. При не предоставлении документов, банк отказывает в выполнении распоряжения владельца специального счета о совершении соответствующей операции. Также, по требованию любого собственника помещения в многоквартирном доме, банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета обязаны предоставить информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

По заявлению владельца специального счета при наличии оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в этой кредитной организации кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, договор специального счета может быть расторгнут. Если на общем собрании собственников помещений будет принято

решение о замене владельца специального счета, договор специального счета сохраняется в силе, при этом права и обязанности по указанному договору переходят к новому владельцу. Если будет принято решение о расторжении договора специального счета, владелец специального счета обязан подать заявление в банк о расторжении соответствующего договора и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений. Остаток денежных средств при закрытии специального счета перечисляется по заявлению владельца специального счета либо на счет регионального оператора в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта, либо на другой специальный счет в случае замены владельца специального счета или кредитной организации. В случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, любой собственник помещения в многоквартирном доме, а в случае, предусмотренном пунктом 1 части 4 статьи 176 ЖК РФ, также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого многоквартирного дома, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора.

В Арбитражном суде Центрального округа, рассматривалось дело Липецкой таможни к Фонду капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области об обязанности заключить договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (с собственником муниципальным образованием) на условиях, предусмотренных в протоколе разногласий к договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (с собственником муниципальным образованием), который был направлен в адрес фонд письмом таможни.

Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области сопроводительным письмом № 05/344/14 направил Липецкой таможне договор о формировании фонда капитального ремонта и об орга-

низации проведения капитального ремонта (с собственником муниципальным образованием). Истец не согласился с редакцией данного договора и направил ответчику протокол разногласий и уточненный в ходе судебного разбирательства в суде первой инстанции. Ответчик отказался подписать протокол разногласий, указав, что предложенный документ не соответствует требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации. Истец, полагая, что редакция договора, направленная в его адрес ответчиком, нарушает его права в области бюджетного, налогового законодательства и не соответствует нормам Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», обратился в суд с иском.

Из материалов дела следует, что на день принятия судом первой инстанции решения норма статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации, обязывающая Фонд направлять проект договора и заключать его в обязательном порядке, изменена. Изменения, внесенные в данную норму права, исключили данную обязанность и установили возникновение прав и обязанностей сторон из норм закона. При этом следует отметить, что положения статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, установили, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. В силу статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Поскольку на момент рассмотрения судом первой инстанции дела обязанность, предусмотренная положениями статьи 181 Жилищного кодекса Российской Федерации заключить договор в порядке, установленном статьей 445

Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть в обязательном порядке, отменена, суды правомерно отказали в иске¹⁴.

Если в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, либо не принявших решения о способе формирования фонда капитального ремонта, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта 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. Таким образом, подписание договора о формировании фонда капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирном доме не требуется. Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть определено лицо, уполномоченное на подписание указанного договора от лица собственников.

Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда субъектом Российской Федерации, им также может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта. Деятельность регионального оператора осуществляется в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации с учетом особенностей, установленных ЖК РФ, принятыми в соответствии с ним законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации. Региональный оператор не вправе создавать филиалы и открывать представительства, а также создавать коммерческие и некоммерческие организации, участвовать в уставных капиталах хозяйственных обществ, имуществе

¹⁴ Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 26.01.2016 № Ф10-4947/2015 // [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

инных коммерческих и некоммерческих организаций, однако, вправе создавать ассоциации и союзы региональных операторов, являться членами таких ассоциаций, союзов, а также, вправе быть членом саморегулируемой организации, если такое членство обусловлено необходимостью осуществления региональным оператором отдельных видов деятельности в целях выполнения им возложенных на него функций. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах. Убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

Имущество регионального оператора используется для выполнения его функций. Оно формируется за счет взносов учредителя, платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора и других, не запрещенных законом источников. 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. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается. Но, данные средства могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете или счетах этого же регионального оператора. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на

территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований. На денежные средства, 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, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, заключенных с подрядными организациями.

Итак, собственники помещений в многоквартирном доме при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора обязаны и имеют право: ежемесячно вносить в установленные сроки на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, уплачивать пени в связи с ненадлежащим исполнением указанными собственниками обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт; принимать решения, участвовать в принятии решений, в связи с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в таком многоквартирном доме; участвовать в осуществлении приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту в таком многоквартирном доме; запрашивать и получать предусмотренные ЖК РФ сведения (информацию) от заинтересованных лиц и т.д.

В свою очередь, региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, 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 или счетах этого регионального оператора, также за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета и за счет иных не запрещенных законом средств. В целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремон-

ту, региональный оператор обязан: в сроки, предусмотренные ЖК РФ, подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта; обеспечить подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, утвердить проектную документацию, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов; контролировать качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации и т.д.

Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, счета регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт включающая в себя, в частности, сведения о: размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных пеней; размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту; размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт и кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту. Такой учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме. Ведение такого учета может осуществляться в электронной форме.

Также, региональный оператор по запросу, обязан предоставить сведения, перечисленные выше, собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление этим многоквартирным домом (ТСЖ, жилищный кооператив). Отчет регионального оператора, размещается ежеквартально на сайте данного оператора. Также, функции регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта могут осуществляться иным юридическим лицом, созданным в форме государственного бюджетного или казенного учреждения, на основании договора, заключенного с региональным оператором, в случае, если это предусмотрено законом субъекта Российской Федерации. При этом региональный оператор несет ответственность за действия такого юридического лица как за свои собственные.

Контроль за соответствием деятельности регионального оператора установленным требованиям осуществляется уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации: осуществляет контроль за использованием региональным оператором средств, полученных в качестве государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта, а также средств, полученных от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также, направляет региональному оператору представления и (или) предписания об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации. Также, органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований осуществляют финансовый контроль за использованием региональным оператором средств

соответствующих бюджетов в порядке, установленном бюджетным законодательством Российской Федерации.

Годовая финансовая отчетность регионального оператора подлежит обязательному аудиту, проводимому аудитором, отбираемой субъектом Российской Федерации на конкурсной основе. Принятие решения о проведении аудита, утверждение договора с аудитором осуществляются в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, а также учредительными документами регионального оператора. Оплата услуг аудитора осуществляется за счет средств регионального оператора, за исключением средств, полученных в виде платежей собственников помещений в многоквартирных домах. Годовой отчет регионального оператора и аудиторское заключение размещаются на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной тайне, коммерческой тайне в порядке и в сроки, которые установлены нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Также, способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, а решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете ре-

гионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений. Следует учесть, что если на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме предоставлены и не возвращены кредит, заем или имеется подлежащая погашению за счет фонда капитального ремонта задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, принятие собственниками помещений решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении этого многоквартирного дома допускается при условии полного погашения такой задолженности. В течении пяти дней после вступления в силу одного из указанных решений, средства фонда капитального ремонта должны быть перечислены на счет регионального оператора или на специальный счет, в зависимости от выбора способа формирования фонда капитального ремонта.

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

2.3 Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Итак, рассмотрев способы формирования фонда капитального ремонта, можно приступить к рассмотрению такого вопроса как проведение капитального ремонта.

Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случаев, если собствен-

ники 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 в установленный срок, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора.

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Не менее чем за шесть месяцев, если иной срок не установлен правовым актом субъекта РФ, 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, либо региональный представитель 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. Собственники помещений в многоквартирном доме не позднее чем через три месяца с момента получения предложений, если иной срок не установлен правовым актом субъекта РФ, обязаны рассмотреть указанные предложения и принять на общем собрании решение, в котором должны быть определены или утверждены: перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту; смета расходов на капитальный ремонт; сроки проведения капитального ремонта; источники финансирования капитального ремонта; лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквар-

тирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

В многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки выполненных работ (ч. 1 ст. 190 ЖК). Такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме.

Из ч. 2 ст. 190 ЖК вытекает, что в случае, если региональный оператор использует предоставленную Кодексом возможность и уплачивает подрядчику аванс (это предусмотрено ч. 3 ст. 190 ЖК), то акт приемки выполненных работ уже не является основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Можно предположить, что, следуя общей логике ч. 2 ст. 190 ЖК, региональный оператор будет перечислять аванс после заключения договора подряда, а оставшаяся часть стоимости услуг и работ будет финансировать после составления указанного акта.

Размер аванса при этом не может быть более 30% стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Часть 3 ст. 190 ЖК одновременно устанавливает закрытый перечень целей уплаты аванса.

При толковании ч. 4 ст. 190 ЖК необходимо учитывать логику ст. 166 и ч. 1 ст. 169 ЖК, которые устанавливают, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, установленном в соответствии с ч. 8.1 ст. 156 ЖК, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере. В ст. 166 ЖК устанавливается жесткая зависимость перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (федерального перечня - ч. 1 ст. 166 и увеличенного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации - ч. 1 ст. 166) и финансирования такого обязательного перечня «за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации».

В ч. 4 ст. 190 ЖК используется следующая логика: фонд капитального ремонта, формируемый исходя из минимального размера взноса, должен обеспечить финансирование всех работ, которые указаны в ч. 1 и 2 ст. 166 ЖК и должны быть проведены в нормативный межремонтный срок. При этом взносы дифференцируются в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков). Иные работы, кроме установленных в соответствии с частью ч. 1 и 2 ст. 166 ЖК, могут выполняться в соответствии с ч. 3 ст. 166 ЖК только за счет части взноса на капитальный ремонт, превышающей минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

Поэтому законодатель в ч. 4 ст. 190 ЖК установил, что размер предельной стоимости отдельных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональ-

ным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Это устанавливаемая пропорция стоимости «обязательных» услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Иными словами, поскольку один и тот же многоквартирный дом в большинстве случаев может включаться в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах несколько раз для проведения выборочных капитальных ремонтов, то нельзя допустить ситуации, когда на какие-то работы и услуги финансирования хватило и такое финансирование осуществлено с превышением исходно планируемой пропорции стоимости обязательных услуг и работ или за счет минимального размера взноса выполнены работы, которые «федеральный»; (ч. 1 ст. 166 ЖК) и «региональный» (ч. 2 ст. 166 ЖК) перечни не включают, а поэтому на какие-то обязательные услуги и работы финансирования не хватило.

Второе предложение ч. 4 ст. 190 ЖК практически содержательно дублирует ч. 3 ст. 166 ЖК и устанавливает ограничение, согласно которому превышение этой предельной стоимости, а также оплата услуг и (или) работ, не указанных в ч. 1 ст. 166 и ч. 2 ст. 166 ЖК, осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме, уплачиваемых в виде взноса на капитальный ремонт сверх минимального размера взноса на капитальный ремонт.

В ст. 191 ЖК регулируется возможность предоставления мер государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта. Кодекс не формулирует предоставление мер государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта в качестве обязанности. Средства государственной и муниципальной финансовой поддержки предоставляются ТСЖ, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, а также региональным опе-

раторам. Необходимо отметить, что из перечня лиц, которым предоставляются средства государственной и муниципальной поддержки, в ч. 1 ст. 191 ЖК не указаны лица, которые выполняют услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать. С учетом большого количества таких домов в небольших поселениях такое упущение требует исправления.

Порядок и условия предоставления мер государственной и муниципальной поддержки устанавливаются федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами. Каких-либо предписаний в отношении таких порядка и условий Кодекс не устанавливает.

Законодатель почему-то не указал в ст. 191 ЖК такой вид государственной поддержки, как «предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам». В п. 4 ст. 167 ЖК предоставление данного вида государственной поддержки обусловлено случаем «если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации». Но если региональные органы государственной власти не будут предоставлять гарантии и поручительства по кредитам и займам, то вероятность предоставления таких кредитов и займов для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют фонды ремонта многоквартирного дома на специальных счетах, - снижается.

Принципиально важное положение содержит ч. 2 ст. 191 ЖК, согласно которой меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта в рамках реализации региональных программ капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта. Как полагают некоторые юристы, с учетом имеющегося в разделе IX ЖК нормативного перевеса в сторону модели формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и перераспределения средств, аккумулированных им за счет взносов на капитальный ремонт собственников в одних

многоквартирных домах на капитальный ремонт других многоквартирных домов, данное положение защищает права меньшинства, которое будет формировать свои фонды капитального ремонта на специальных счетах и самостоятельно распоряжаться этими средствами¹⁵.

Таким образом, новое регулирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с гл. 18 Жилищного кодекса РФ теоретически позволяет организовать финансирование капитальных ремонтов домов как при пассивной, так и при активной позиции собственников помещений.

В Арбитражном суде Дальневосточного округа было рассмотрено дело по указанным в данном вопросе нормам, по иску Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края к обществу с ограниченной ответственностью «Взлет» о взыскании 514 545 руб. 28 коп. штрафа и по встречному иску общества с ограниченной ответственностью «Взлет» к Фонду капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края о взыскании 1 431 531 руб. задолженности. Решением суда от 21.09.2015, оставленным без изменения постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2015, исковые требования Фонда удовлетворены частично, исковые требования ООО «Взлет» удовлетворены в полном объеме. В результате зачета с Фонда в пользу ООО «Взлет» взыскано 1 332 174 рубля 40 копеек задолженности.

Судом было установлено, что акт о приемке выполненных работ подписан подрядчиком в одностороннем порядке, мотивированный отказ от приемки работ от Фонда подрядчику не поступал. Не установив наличие обоснованных мотивов отказа заказчика от подписания данного акта о приемке выполненных работ, и как следствие - оснований для неоплаты их стоимости, суды обеих инстанций удовлетворили исковые требования ООО «Взлет» и взыскали с Фонда указанную задолженность.

Отменяя судебные акты первой и апелляционной инстанций, Арбитражный суд Дальневосточного округа указал следующее.

¹⁵ Гордеев, Д.П. Новое регулирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов // [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». (дата обращения 25.04.2016).

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края, созданный в организационно-правовой форме фонда, согласно статье 178 Жилищного кодекса РФ, является региональным оператором, деятельность которого по организации капитального ремонта, его финансированию регламентируется главой 17 Жилищного кодекса РФ. В связи с чем, при рассмотрении настоящего спора, возникшие между сторонами правоотношения подлежали регулированию не только в соответствии с нормами главы 37 ГК РФ, но и нормами жилищного законодательства. В силу пункта 1 статьи 190 Жилищного кодекса РФ региональный оператор обеспечивает финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

Согласно пункту 2 статьи 190 Жилищного кодекса РФ основанием для перечисления региональным оператором средств по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме является акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ (за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи). Такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

Таким образом, с учетом положений статьи 753 ГК РФ, признав данный односторонний акт надлежащим доказательством, подтверждающим факт выполнения спорных работ и необходимости оплаты их стоимости, суды не учли обязательность для осуществления такой оплаты согласование этого акта приемки с органами местного самоуправления и с лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещения в МКД. Наличие такого согласования судами не исследовалось и из материалов дела не усматривается, Фондом отрицается.

В соответствии с нормой, предусмотренной в абзаце 2 пункта 3 статьи 308 ГК РФ, в случаях, предусмотренных законом, иными правовыми актами или соглашением сторон, обязательство может создавать для третьих лиц права в отношении одной или обеих сторон обязательства.

Поскольку вывод судов о наличии на стороне Фонда обязательства по оплате спорной задолженности за выполненные ООО «Взлет» работы сделан с неправильным применением норм материального права, по неполно выясненным обстоятельствам, дело было направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Камчатского края для выяснения вопроса о наличии у Фонда денежного обязательства по оплате выполненных обществом работ по договору № 12/2014, с учетом вышеназванных норм жилищного законодательства¹⁶.

¹⁶ Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 08.02.2016 № Ф03-6142/2015 // [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

3 ОРГАНИЗАЦИЯ И ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НА ТЕРРИТОРИИ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1 Нормативно-правовое регулирование формирования региональной системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Амурской области

Регулирование формирования региональной системы капитального ремонта общего имущества в МКД Амурской области осуществляется на основании статьи 168 ЖК РФ, статьей 9 Закона Амурской области г. № 200-ОЗ от 08.07.2013 (в редакции от 05.11.2015) "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области"¹⁷, а также Постановление Правительства Амурской области от 23.01.2014 № 26 (ред. от 11.04.2016) "Об утверждении региональной программы "Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, в 2014 - 2043 годах"¹⁸.

В настоящее время техническое состояние многоквартирных домов (далее - МКД), расположенных на территории Амурской области, большинство из которых эксплуатируется более 30 лет, не соответствует требованиям, предъявляемым к состоянию жилищного фонда.

Анализ реализации адресных программ по проведению капитального ремонта МКД в 2008 - 2013 годах на территории Амурской области показал, что при формировании адресных перечней МКД в работы по капитальному ремонту включались не все конструктивные элементы, требующие капитального ремонта, что не позволяло привести МКД в соответствующее состояние в полном объеме.

Эффективным методом решения задач Программы является проведение

¹⁷ Закон Амурской области от 08.07.2013 № 200-ОЗ (ред. от 05.11.2015) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области» // Амурская правда. – 2013. № 124.

¹⁸ Постановление Правительства Амурской области от 23.01.2014 № 26 (ред. от 11.04.2016) «Об утверждении региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, в 2103 – 2043 годах» // Амурская правда. – 2014. - № 30.

мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Учитывая высокую социальную важность поставленных задач, возникает необходимость обеспечения оптимизации процессов планирования мероприятий по капитальному ремонту.

Основной целью Программы является создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан посредством проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Для достижения поставленной цели предусматривается решение следующих задач:

1. Улучшение технического состояния МКД.
2. Снижение физического износа МКД и продление срока их эксплуатации.
3. Повышение энергоэффективности МКД.

Программа сформирована на основании сведений, представленных органами местного самоуправления муниципальных образований Амурской области в соответствии с законодательством. Ответственность за достоверность и объективность представленной информации несут органы местного самоуправления муниципальных образований Амурской области.

Программа формируется на 30-летний период, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех МКД. Срок реализации Программы - с 2014 года по 2043 год.

Общее руководство и управление Программой осуществляет уполномоченный орган. Мониторинг хода реализации Программы осуществляют государственная жилищная инспекция Амурской области, муниципальные образования, региональный оператор.

Реализация Программы позволит улучшить и сохранить техническое состояние многоквартирного жилищного фонда, повысить комфортность проживания в нем граждан, обеспечить надежность работы внутридомовых инженерных систем, безопасность условий проживания граждан, снизить уровень износа основных фондов, довести сроки проведения капитального ремонта жилищного фонда до нормативного уровня, повысить уровень энергосбережения в

жилищном фонде.

Также, Постановлением Правительства Амурской области от 30.06.2015 N 314 "Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, на 2016 год" был установлен для собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества 6,5 рубля в месяц на 1 квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику, в многоквартирном доме.

3.2 Правовой статус и деятельность регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Региональным оператором на территории Амурской области является некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области». Данный фонд был создан Постановлением Правительства Амурской области от 09.08.2013 (в редакции от 14.02.2014) № 349 «О создании некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области»¹⁹ в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 178 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 12.01.1996 г. N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"²⁰, Законом Амурской области от 26 апреля 2013 г. N 182-ОЗ "Об управлении и распоряжении собственностью Амурской области"²¹, а также Законом Амурской области от 08.07.2013 г. N 200-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области". Учредителем фонда является Амурская область.

Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартир-

¹⁹ Постановление Правительства Амурской области от 09.08.2013 № 349 (ред. от 14.02.2014) «О создании некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области» // Амурская правда. – 2013. - № 153.

²⁰ Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 3. - Ст. 145.

²¹ Закон Амурской области от 26.04.2013 № 182-ОЗ «Об управлении и распоряжении собственностью Амурской области» // Амурская правда. – 2013. - № 80.

ных домов Амурской области» является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда, преследующая общественно полезные цели, предусмотренные Уставом фонда.

Основной целью деятельности Фонда является создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан посредством обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Амурской области за счет взносов собственников помещений в таких домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования.

Фонд вправе заниматься предпринимательской деятельностью, необходимой для достижения общественно полезных целей, ради которых он создан, и соответствующей этим целям, приносящей доход и способствующей сокращению расходов областного бюджета на содержание Фонда.

В собственности Фонда могут находиться в соответствии с действующим законодательством РФ: земельные участки, здания, строения, сооружения, жилищный фонд, транспорт, оборудование, инвентарь, денежные средства, любое другое имущество, которое в соответствии с законодательством РФ может быть объектом права собственности и необходимое для материального обеспечения уставной деятельности регионального оператора. Денежные средства и иное имущество, поступившее Фонду и принадлежащее Фонду на праве собственности, используется исключительно для достижения целей Фонда, указанных в настоящем Уставе. Имущество Фонда используется для выполнения его функций в порядке, установленном ЖК РФ и иными правовыми актами Российской Федерации, а также принимаемыми в соответствии с ними законами и иными нормативными правовыми актами области. Источниками формирования имущества Фонда являются: взносы учредителя; добровольные взносы иных лиц; платежи собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора и т.д.

Органами регионального оператора являются Попечительский совет, Учредитель, генеральный директор.

Попечительский совет регионального оператора является коллегиальным органом управления регионального оператора, осуществляющим надзор и контроль за его деятельностью, принятием решений другими органами регионального оператора и обеспечением их исполнения, использованием средств регионального оператора, обеспечением соблюдения региональным оператором целей, в интересах которых он был создан, соблюдением региональным оператором законодательства РФ. Попечительский совет осуществляет свою деятельность на общественных началах. К компетенции Попечительского совета относятся решение следующих вопросов: образование других органов фонда и досрочное прекращение их полномочий; определение приоритетных направлений деятельности фонда; рассмотрение информации по вопросам осуществления деятельности Фонда, исполнения решений, принятых органами управления регионального оператора и т.д.

Учредитель регионального оператора осуществляет контроль и надзор за принятием решений генеральным директором и обеспечением их исполнения, целевым использованием средств регионального оператора, обеспечением соблюдения региональным оператором целей, в интересах которых он был создан, соблюдением региональным оператором законодательства РФ.

К компетенции учредителя относятся решение таких вопросов как: расторжение и заключение трудового договора с генеральным директором; внесение изменений, дополнений в устав регионального оператора; утверждение состава Попечительского совета; согласование крупных сделок (сделка стоимость которой в 50 тысяч раз превышает установленный федеральным законом минимальный размер оплаты труда, если иное не установлено федеральными законами или принятыми в соответствии с ними правовыми актами) и т.д.

Генеральный директор регионального оператора (далее - «Директор») является единоличным исполнительным органом управления регионального оператора, осуществляющим текущее руководство деятельностью регионального оператора. Директор назначается на должность по результатам конкурса в порядке, определенном Правительством области, и освобождается от должности

решением учредителя регионального оператора, сроком на три года. Права и обязанности Директора по осуществлению руководства текущей деятельности регионального оператора определяются законодательством РФ и Амурской области, уставом, и иным документами, принятыми в соответствии с уставом.

Региональный оператор ведет бухгалтерский, налоговый учет и статистическую отчетность, и иную отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и предоставляет отчетность: Учредителю регионального оператора; органам государственной статистики и налоговым органам в соответствии с законодательством Российской Федерации; Попечительскому совету регионального оператора; иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации²².

²² Устав Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области» [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://fkramur.ru/images/stories/scatalog/products/237/files/ustav_new.pdf

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Полагаем, что наиболее оптимальным решением проблемных вопросов общего имущества в многоквартирном доме в нынешних условиях является законодательная возможность объединения всех помещений в здании, принадлежащих разным собственникам, в один объект недвижимости путем государственной регистрации их права общей долевой собственности на здание в целом, что упростит урегулирование, да и понимание вопроса необходимости содержания своего имущества.

Также, в нынешних реалиях введение в ЖК РФ норм капитального ремонта было и остается достаточно дискуссионным. Хотя, как определил Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 12.04.2016г. № 10-П, никаких противоречий с другими законами данные нормы не создают, а формальное применение положений ГК РФ к жилищным отношениям может привести к нарушению прав граждан, поскольку положения части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 ЖК РФ конкретизируют и расширяют обязанности государства по реализации конституционных прав собственников.

Практические предложения по реализации и конкретизации порядка проведения капитального ремонта многоквартирных домов состоят в следующем.

Законодателю следует обратить внимание и конкретизировать, как государство должно выполнять свою обязанность, например, выделять дополнительное финансирование из бюджета.

Власти, чтобы обеспечить прозрачность системы, обязаны своевременно информировать граждан о программе по капитальному ремонту, в свою очередь жильцы, могут оспорить в судебном порядке очередность ремонта домов.

На уровне Правительства РФ, необходимо решить вопрос с изменением политики сохранения средств, собранных на проведение капитального ремонта, разработать программу софинансирования капитального ремонта государством и муниципалитетами.

Также, необходимо обязать федерального законодателя предусмотреть правовой механизм функционирования региональных операторов, обеспечивающий в случае прекращения деятельности конкретного регионального оператора непрерывность исполнения обязательств по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах перед собственниками помещений в этих домах, а также – в целях дальнейшего повышения открытости, прозрачности и эффективности расходования средств формируемых на счетах региональных операторов фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах – дополнительные меры, направленные на обеспечение информирования собственников помещений в таких домах и организаций, осуществляющих управление ими, о содержании региональной программы капитального ремонта и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта.

Кроме того, необходимо отметить, что из перечня лиц, которым предоставляются средства государственной и муниципальной поддержки, в ч. 1 ст. 191 ЖК не указаны лица, которые выполняют услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать. С учетом большого количества таких домов в небольших поселениях такое упущение требует исправления.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что действующее законодательство, регулирующее порядок проведения капитального ремонта МКД является не совершенным, что, безусловно, порождает определенные коллизии при его применении и требует дополнительного законодательного регулирования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

I. Правовые акты:

1 Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с поправками от 21.07.2014) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2014. - № 31. – Ст. 4398.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. № 32. - Ст. 3301.

3 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 31.01.2016) // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 14.

4 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. – 2005. - № 1 (часть 1). - Ст. 16.

5 Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // Собрание законодательства РФ. - 2007. - № 30. - Ст. 3799.

6 Федеральный закон от 12.01.1996 № 7-ФЗ (ред. от 30.03.2016) «О некоммерческих организациях» // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 3. - Ст. 145.

7 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 25.12.2015) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // Собрание законодательства РФ. – 2006. - № 34. - Ст. 3680.

8 Закон Амурской области г. № 200-ОЗ от 08.07.2013 (в редакции от 05.11.2015) «Об организации проведения капитального ремонта общего имуще-

ства в многоквартирных домах в Амурской области» // Амурская правда. – 2013. - № 124.

9 Закон Амурской области от 26 апреля 2013 г. № 182-ОЗ «Об управлении и распоряжении собственностью Амурской области» // Амурская правда. – 2013. - № 80.

10 Постановление Правительства Амурской области от 23.01.2014 № 26 (ред. от 11.04.2016) «Об утверждении региональной программы "Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, в 2014 - 2043 годах» // Амурская правда. - 2014. - № 30.

11. Постановление Правительства Амурской области от 23.01.2014 № 26 (ред. от 11.04.2016) «Об утверждении региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, в 2014 - 2043 годах» // Амурская правда. – 2014. - № 32.

12 Постановлением Правительства Амурской области от 09.08.2013 (в редакции от 14.02.2014) № 349 «О создании некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области» // Амурская правда. – 2013. - № 153.

13 Постановление Правительства Амурской области от 30.06.2015 № 314 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, на 2016 год» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru>. - 2015.

II. Специальная литература:

14 Анопченко, Т.Ю. Управление инновациями в финансировании капитального ремонта на примере Санкт-Петербурга / Т.Ю. Анопченко, С.А. Кирсанов // Научное обозрение. - 2014. - № 8-1. – С. 371-380.

15 Асташкина, А.В. Особенности правового регулирования оплаты капи-

тального ремонта общего имущества собственниками многоквартирного дома / А.В. Асташкина // Актуальные проблемы гражданского права и процесса. – 2014. – С. 58-63.

16 Алексей, П.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник / Алексей П.В., Эриашвили Н.Д., Курбанов Р.А.— Электрон. текстовые данные. — М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2012. — 511 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/7021>. — ЭБС «IPRbooks».

17 Афолина, А.В. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие/ Афолина А.В.— Электрон. текстовые данные. — М.: Дашков и К, Ай Пи Эр Медиа, 2010. — 283 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/1484>. — ЭБС «IPRbooks».

18 Бруй, М.Г. Жилищное право [Электронный ресурс]: ответы на экзаменационные вопросы / Бруй М.Г.— Электрон. текстовые данные. — Минск: ТетраСистемс, Тетралит, 2013. — 256 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/28076>. — ЭБС «IPRbooks».

19 Валько, Д.В. Нормативно-правовые и экономические особенности формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов в РФ и ее субъектах / Д.В. Валько, Л.В. Сотникова, А.М. Шилкин // Управление в современных системах. – 2015. - № 3. – С. 26-36.

20 Гавизов, Р.М. Государственная политика по созданию фондов капитального ремонта многоквартирных домов / Р.М. Гавизов // Проблемы учета и финансов. – 2014. - № 1. – С. 49-51.

21 Дементьев, И.В. Правовая природа взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов / И.В. Дементьев // Налоговед. – 2015. - № 10. – С. 50-59.

22 Ершов, О.Г. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / О.Г. Ершов. – Москва: Российский государственный торгово-экономический университет. - 2005 – С. 44.

23 Ефремов, Е.Н. Особенности правового регулирования взносов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по жилищному законодательству РФ / Е.Н. Ефремов, В.В. Козлова, А.А. Косынкин // Актуальные проблемы

гражданского права: потребности гражданского общества и государства. – 2015. – С. 22-27.

24 Зиннатуллин, А.З. Региональные системы капитального ремонта: опыт, проблемы и решения / А.З. Зиннатуллин // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: экономика. – 2015. - № 1. – С. 17-21.

25 Иванов, А.В. Правовое регулирование финансирования капитального ремонта многоквартирных домов: практика применения и предложения по совершенствованию / А.В. Иванов // Новые возможности юридической специализации: перспективные научно-практические разработки и исследования. – 2015. – С. 24-39.

26 Кандыбка, А.И. Актуальные проблемы правового регулирования капитального ремонта многоквартирных жилых домов / А.И. Кандыбка // Северокавказский юридический вестник. – 2013. - № 3. – С. 41-45.

27 Ковалева, О.А. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебник / Ковалева О.А.— Электрон. текстовые данные. — Оренбург: Оренбургский государственный университет, ЭБС АСВ, 2013. — 516 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30054>. — ЭБС «IPRbooks».

28 Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. – 2009. - № 4. С.-79-80.

29 Крашенинников, П.В. Общая собственность в кодифицированных и других законодательных актах // Основные проблемы частного права: Сборник статей к юбилею доктора юридических наук, профессора А.Л. Маковского/ Отв. ред. В.В. Витрянский и Е.А. Суханов - М.: Статут. - 2010. - С. 121-126.

30 Кунаккузин, А.А. Проблемы правового регулирования проведения капитального ремонта в многоквартирных домах / Г.А. Иванцова, А.А. Кунаккузин // Путь науки. – 2016. - № 4. – С. 111-112.

31 Кузин, Н.Я. Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов / Н.Я. Кузин, А.К. Селезнева // Современные проблемы науки и образования. – 2015. - № 1-1. – С. 642.

32 Ломако, Н.Н. Правовое регулирование капитального ремонта много-

квартирных домов / Н.Н. Ломако // Вестник Бурятского государственного университета. – 2014. - № 2. – С. 301-303.

33 Маслей, С.Э. Правовое регулирование финансирования и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома / С.Э. Маслей // Вестник Омского университета. Серия: право. – 2015. - № 4. – С. 77-86.

34 Матиящук, С. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: новые подходы к правовому регулированию отношений / С. Матиящук // Жилищное право. – 2013. - № 11. – С. 6.

35 Маликова, И.П. Участие собственников помещений МКД в региональной программе капитального ремонта// Управление многоквартирным домом. – 2013. - № 8.

36 Нагаев, Р.Т. Недвижимость: землеустройство, градостроительство и экономика: Терминологический словарь / Р.Т. Нагаев – Казань: Идеал-пресс, 2000. – С. 258.

37 Невоструев, А.Г. Процессуальные особенности рассмотрения и разрешения жилищных дел [Электронный ресурс]: учебное пособие / Невоструев А.Г.— Электрон. текстовые данные. — М.: Статут, 2015. — 174 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/49103>. — ЭБС «IPRbooks».

38 Николаева, Е.Л. Актуальные вопросы совершенствования правового регулирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Е.Л. Николаева // Недвижимость: экономика, управление. – 2015. - № 2. – С. 85-89.

39 Пименова, Е.Н. Жилищное право [Электронный ресурс]: учебное пособие / Пименова Е.Н.— Электрон. текстовые данные. — Саратов: Научная книга, 2012. — 159 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/8193>. — ЭБС «IPRbooks».

40 Райзберг, Б.А. Современный социальноэкономический словарь / Б.А. Райзберг. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М. - 2011. – С. 207.

41 Суханов, Е.А. Жилищная (этажная) собственность в европейских правовых порядках / Е.А. Суханов // Основные проблемы частного права. – 2010. – С.

297-316.

42 Устав Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Амурской области» [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://fkramur.ru/images/stories/scatalog/products/237/files/ustav_new.pdf

43 Хаметов, Т.И. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенности правового регулирования капитального ремонта / С.Н. Букин, Ю.О. Толстых, Т.И. Хаметов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. - № 2. – С. 400.

44 Чубаров, В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В.В. Чубаров. – М. - 2006.

45 Шенбергер, Д.С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Д.С. Шенбергер // Проблемы учета и финансов. – 2011. - № 2. – С. 62-65.

46 Юрьева, Л.А. Договор управления многоквартирным домом [Электронный ресурс]: монография / Юрьева Л.А.— Электрон. текстовые данные. — М.: Юстицинформ, 2011. — 256 с.— Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/13392>. — ЭБС «IPRbooks».

III. Правоприменительная практика:

47 Постановление Конституционного суда РФ от 12.04.2014 № 10-П по делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы // [Электронный ресурс]: <http://doc.ksrf.ru/decision/KSRFDecision229412.pdf> (дата обращения 30.04.2016).

48 Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» // Вестник ВАС РФ. – 2009. - № 9. – С. 79-80.

49 Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 26.01.2016 № Ф10-4947/2015. [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой си-

стемы «КонсультантПлюс».

50 Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 08.02.2016 № Ф03-6142/2015. [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».

51 Апелляционное определение Московского городского суда от 18.12.2015 по делу N 33-48006/2015. [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс».