Взносы на капремонт в “общий котёл” признаны конституционными

Опубликовано 18 апреля 2016 г.

Долгое время в новостях и СМИ муссировалась тема о конституционности взносов на **капитальный ремонт** при формировании их на счёте регионального оператора. Две группы депутатов посчитали, что при формировании средств капремонта в “общем котле” региональный оператор может распоряжаться ими по своему усмотрению и распределять на капитальный ремонт других МКД.

В итоге был сделан вывод о несоответствии данного положения жилищного законодательства Конституции РФ. На что Конституционный Суд РФ 12 апреля 2016 года вынес [Постановление №10-П “По делу о проверке конституционности положений ч.1 ст.169, ч.4 и 7 ст.170 и ч.4 ст.179 ЖК РФ в связи с запросами групп депутатов Госдумы”](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196679/). В этом Постановлении говорится о том, что все оспариваемые статьи Жилищного Кодекса РФ соответствуют и не противоречат Конституции России.

Оспариваемые положения ЖК РФ

Две группы депутатов Госдумы оспаривали конституционность ряда статей ЖК РФ, регулирующих отношения по проведению и финансированию **капитального ремонта общего имущества в МКД**:

* [ч.1 ст.169 ЖК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/cc9137589dd15d74afed9cc942fe2ce69987516b/) об общей обязанности собственников уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества (кроме установленных законом случаев);
* [ч.4 ст.170 ЖК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/) о перечне вопросов, решения по которым должны быть приняты на ОСС в тех домах, которые выбрали спецсчёт МКД как способ формирования фонда капремонта общего имущества;
* [ч.7 ст.170 ЖК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/) о принятии органом местного самоуправления решения о формировании фонда капремонта на счёте регионального оператора, если собственники в установленный законом срок не выбрали или не реализовали определенный ими способ формирования фонда капремонта;
* [ч.4 ст.179 ЖК РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/061cff6342354145e4f72c5d4687ab2dc62473d3/) о средствах, полученных региональным оператором от собственников в одних МКД, используемых на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других МКД, собственники помещений в которых также формируют фонды капремонта на счетах того же регионального оператора.

Кроме того, Конституционный Суд РФ обязал федерального законодателя предусмотреть правовой механизм функционирования региональных операторов. Этот механизм должен гарантировать непрерывность исполнения обязательств по капремонту перед собственниками помещений, если какой-либо **региональный оператор** прекратит свою деятельность.

Также федеральный законодатель должен выработать дополнительные меры для информирования собственников и УО о содержании региональной программы капремонта и критериях оценки состояния МКД, на основании которых определяется очередность проведения капремонта.

Мнение депутатов Госдумы

Депутаты Госдумы просят признать [ч.4 ст.179 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/061cff6342354145e4f72c5d4687ab2dc62473d3/#dst337) не соответствующей Конституции России, поскольку она позволяет использовать средства фонда капремонта собственников одних МКД на его проведение в других домах без учёта мнения этих собственников.

Обоснуют они тем, что оспариваемые положения ЖК РФ по сути возлагают на собственников, формирующих **фонд капремонта на счёте регионального оператора** обязанность по содержанию не принадлежащего им имущества. Согласно [ст.210](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/c63c967d22055f1df0fcfecca564826dedb3b8c7/#dst101130) и [249 ГК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f74a01c0db67866c995beb4b374413b7e334ab0b/#dst101309) и [ч.1 ст.39 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/d68ab414b0cbed034202ad14c34387f4c35cd2d0/#dst100285) бремя содержания общего имущества в МКД несёт собственник этого имущества. Иными словами, собственник должен сам исполнять возложенную на него законом обязанность, а не перекладывать её исполнение на третьих лиц.

Кроме того, содержание [ч.1 ст.174](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/39340e1097f8e7d8018f0345e170d3531f520e05/#dst279) и [ч.3 ст.179 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/061cff6342354145e4f72c5d4687ab2dc62473d3/#dst101557) гласит, что региональный оператор сам не формирует фонд капремонта, поэтому может использовать его средства для финансирования услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества только в конкретном многоквартирном доме. Но, направляя эти средства без согласия собственников одного МКД на капитальный ремонт общего имущества в другом МКД, региональный оператор использует их не по целевому назначению.

В итоге собственники, формирующие фонд капремонта на счёте регионального оператора, оказываются в неравном положении с теми собственниками, которые накапливают средства капремонта на спецсчёте дома. Поскольку у последних средства капремонта расходуются исключительно на проведение работ по их дому.

Что касается [ч.1 ст.169 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/cc9137589dd15d74afed9cc942fe2ce69987516b/#dst242), то её положения также противоречат Конституции России. Поскольку возложенная законом обязанность также и на лиц, приобретших **право собственности на жилые помещения** в МКД в результате приватизации, по сути освобождает бывших наймодателей от исполнения сохранённой за ними обязанности по осуществлению капитального ремонта ([ст.16 ФЗ №1541-1 от 04.07.1991 "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100/318c9cd536e64fda86b36b0d3185c4265c63976d/#dst100045)).

Обоснование Конституционного Суда РФ

В [ч.1 ст.35 Конституции России](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/2b3cdfcf41099657639e96a77b00849cacec38ca/#dst100132) сказано, что **право частной собственности** охраняется законом. В [ч.2 ст.35 Конституции РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/2b3cdfcf41099657639e96a77b00849cacec38ca/#dst100132) говорится также, что каждый гражданин России имеет право на имущество в собственности, которым может владеть, пользоваться и распоряжаться единолично или вместе с другими лицами.

Наличие права собственности на помещения в МКД обусловливает и наличие права общедолевой собственности на общее имущество в доме ([ст.290 ГК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/5682aff1c60c8b610ed2fe63b8a656675530d93a/#dst101470) и [ст.36 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ef9450d47396aa2c9646eddb2126895406ce5b04/#dst100268)). Участники общедолевой собственности обязаны соразмерно с своей доли платить налоги, сборы и прочие платежи по содержанию и ремонту общего имущества в МКД ([ст.249 ГК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f74a01c0db67866c995beb4b374413b7e334ab0b/#dst101309)). Бремя расходов по содержанию общего имущества в МКД, в том числе расходы на капитальный ремонт, для каждого собственника является обязанностью ([ст.210 ГК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/c63c967d22055f1df0fcfecca564826dedb3b8c7/#dst101130)).

Органы госвласти и местного самоуправления должны установить правовые механизмы для сохранности **жилищного фонда** ([ч.1 ст.15](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/f27528653f344feb6d86a4b608b242727ae7cb06/#dst100129) и [ч.1 ст.19 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/c7b7d54bb98fd39daf4b04c73897fa605287818d/#dst100150)). Поскольку МКД подвержены естественному износу. Надлежащее содержание МКД предполагает постоянный контроль их технического состояния и своевременное проведение ремонтных работ.

По жилищному законодательству органы государственной власти и местного самоуправления должны контролировать содержание и сохранность жилищного фонда, проводить капитальный ремонт общего имущества в МКД за счёт взносов собственников, бюджетных средств и других не запрещённых законом источников финансирования ([п.6, 6.1 и 8 ст.2 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b6847a0d2ebb2bdf81e3b76e45d193aa1602a21a/#dst88)).

Исполнение выше указанных обязанностей предполагает правовое регулирование проведения капитального ремонта общего имущества в МКД. Жилищный Кодекс предусматривает участие собственников в расходах на **содержание общего имущества** посредством оплаты за содержание и ремонт жилых помещений, включая плату за услуги и работы по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту ([п.1 ч.2 ст.154](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/e589ad61e7bf786790619ac5fb65e50cfa8dfb58/#dst101489) и [ч.1 ст.158 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/5f57a633afae003f8152685957b569530fde8390/#dst101505)).

До вступления в силу [ФЗ №271 от 25.12.2012](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_139776/) капитальный ремонт проводился за счёт средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ, направляемых субъектам РФ и муниципальным. Внесённые законом изменения установили для всех собственников обязанность по содержанию общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности посредством ежемесячной платы ([ч.3 ст.30](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/249c5f90a05fa67bba29ea9aeccf535cdacf8307/#dst100237), [ч.1 и 3 ст.158 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/5f57a633afae003f8152685957b569530fde8390/#dst200)).

[271-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_139776/) наделил субъекты РФ полномочиями по самостоятельному решению вопросов, связанных с созданием и функционированием региональных фондов капремонта, включая учреждение региональных операторов и программ, определение минимального размера взноса на капитальный ремонт. Органы местного самоуправления наделены полномочиями по утверждению краткосрочных планов реализации **региональной программы капремонта**, выбору собственниками способа формирования фонда капремонта, обеспечению его формирования и проведения.

[Подробнее о создании спецсчёта капремонта МКД читайте в этой статье](http://roskvartal.ru/blog/09/11/sozdanie-specscheta-kapitalnogo-remonta-dlya-mkd).

Проведение капитального ремонта возможно при своевременном и полном участии собственников в расходах на выполнение соответствующих ремонтных работ. Из-за высокой стоимости работ по капитальному ремонту его проведение силами самих собственников невозможно. Поэтому исполнение ими обязанности по содержанию общего имущества должно сводиться к финансированию ремонтных работ, проводимых третьими лицами. Это предполагает накопление для такого финансирования денежных средств.

Таким образом, действующее правовое регулирование проведения капитального ремонта общего имущества в МКД направлено на его поддержание в надлежащем состоянии и на защиту конституционно значимых ценностей, что согласуется с [ч.3 ст.17](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/d94e831070f1b26a082b3517d51e9e4c348fc419/#dst100078) и [ч.2 ст.40 Конституции РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/d54c3955f5a6b8840a9141245a4bae9ad7d531b1/#dst100157). Также не противоречит Конституции России формирование фонда капитального ремонта на счёте у регионального оператора, поскольку этим не нарушаются конституционные гарантии защиты собственности, вытекающие из её [ч.2 ст.8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/c07038c724cae52fe849aad193a0eac08bda5f93/#dst100045) и [ч.1 и 2 ст.35](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/2b3cdfcf41099657639e96a77b00849cacec38ca/#dst100133).

Обязанность по оплате взносов на капремонт общего имущества возлагается на всех с**обственников помещений в МКД**, кроме случаев, предусмотренных другими положениями данного Кодекса ([ч.1 ст.169 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/cc9137589dd15d74afed9cc942fe2ce69987516b/#dst242)). Вводя данную обязанность федеральный законодатель учёл положения Закона "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации. В частности, ст.16 Закона сохраняет за бывшими наймодателями обязанность по проведению капремонта в отношении МКД, требующих капитального ремонта.

Положение [ч.1 ст.169 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/cc9137589dd15d74afed9cc942fe2ce69987516b/#dst242) не освобождает собственников приватизированных жилых помещений в МКД, в отношении которых у бывшего наймодателя сохраняется выше указанная обязанность, от уплаты взносов на капремонт. Поэтому положение [ч.1 ст.169 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/cc9137589dd15d74afed9cc942fe2ce69987516b/#dst242) по своему конституционно-правовому смыслу предполагает совместное и равное участие всех собственников независимо от даты возникновения права собственности, основания его приобретения и формы собственности в формировании фонда капремонта и не противоречит Конституции России.

Все функции, связанные с распоряжением средствами капремонта на счёте регионального оператора и его проведением в объёме и в сроки, предусмотренные региональной программой, возложены на регионального оператора ([ч.1 и 2 ст.178](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/338b24e62c17c6a8501545417490bd709cada2c4/#dst324), [ч.1 и 2 ст.182 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/d61e2d5712d34d4efc9546feb3d55462c4a8c78b/#dst101575)).

К функциям **регионального оператора капремонта** относятся аккумулирование взносов собственников, осуществление функций технического заказчика, финансирование расходов на капремонт, взаимодействие с органами госвласти субъекта РФ и местного самоуправления для своевременного проведения капитального ремонта ([ч.1 ст.180 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/bd93f436b94da30cb18f0b99287d45587883e838/#dst339)).

Следовательно, положение [ч.7 ст.170 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/79ef636f9ef4c612a570bbf76ea9fa860202e865/#dst101532) о принятии органом местного самоуправления решения о формировании фонда капремонта на счёте регионального оператора в отношении МКД, в котором собственники не выбрали или не реализовали способ накопления денежных средств, согласуется и не противоречит [ч.3 ст.17](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/d94e831070f1b26a082b3517d51e9e4c348fc419/#dst100078) и [ч.2 ст.40 Конституции РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/d54c3955f5a6b8840a9141245a4bae9ad7d531b1/#dst100157).

Таким образом, основываясь на выше изложенном, Конституционный Суд РФ признал все оспариваемые статьи Жилищного Кодекса в отношении организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД конституционными.

Информация с сайта: http://roskvartal.ru/blog/04/18/vznosy-na-kapremont-v-obschiy-kot-l-priznany-konstitucionnymi