

СЕРГЕЙ ДАДИН

КАПИТАЛЬНЫЙ
РЕМОНТ

Любой искусственный язык, в том числе и язык ЖК РФ, должен содержать универсальные непротиворечивые понятия и нормы права, исключающие двоякое толкование. Поэтому мы начинаем наш анализ с определения и уточнения основных понятий и норм права, представленных в ЖК РФ. Далее везде статьи, части статей, и пункты частей относятся к ЖК РФ. Курсив везде наш.

ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Начнем со статьи 36.1.

«Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете

1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначенном для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и открытом в кредитной организации (далее - специальный счет), и сформированные за счет взносов на капитальный ремонт, пеней, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете».

Обратим внимание на выражение «...денежные средства,... сформированные за счет взносов на капитальный ремонт...».

Из него следует, что за счет взносов на капитальный ремонт формируются общие денежные средства собственников помещений на специальном счете.

Теперь посмотрим на часть 3 статьи 170:

«Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

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

Мы видим, что перечисляя взносы на капитальный ремонт в виде денежных средств, собственники формируют фонд капитального ремонта на специальном счете.

Таким образом, за счет взносов на капитальный ремонт, формируется фонд капитального ремонта на специальном счете.

Отсюда следует, что термины «общие денежные средства собственников помещений на специальном счете» и «фонд капитального ремонта на специальном счете» - синонимы.

Таким образом, статья 36.1. могла бы выглядеть так:

«Фонд капитального ремонта, находящийся на специальном счете»

Теперь сопоставим статью 36 и 36.1.

Статья 36. «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме»

В это общее имущество входят помещения, не являющиеся частью квартир, крыша, земельный участок и т.д. Вполне очевидно, что это общее *недвижимое* имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Тогда общие денежные средства на специальном счете (статья 36.1.) являются общим *движимым* имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Соответственно, общее имущество собственников помещений состоит из общего *недвижимого* и общего *движимого* имуществ.

Такое разделение обуславливается тем, что до принятия изменений в ЖК РФ общего *движимого* имущества собственников помещений *не существовало*.

Следовательно, *одно и то же*, находящееся на специальном счете, обозначается тремя различными терминами:

- а) общие денежные средства собственников помещений на специальном счете;
- б) фонд капитального ремонта на специальном счете;
- в) общее движимое имущество собственников помещений на специальном счете;

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ

Теперь рассмотрим основные понятия, относящиеся к капитальному ремонту общего недвижимого имущества собственников помещений.

Начнем со статьи 166: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»

Комментарии. Посмотрим на статью 36:

«Право собственности на общее имущество *собственников помещений* в многоквартирном доме»

В целях согласования со статьей 36, необходимо изменить и статью 166:

Статья 166*. Капитальный ремонт общего недвижимого имущества *собственников помещений* в многоквартирном доме

Далее. Статья 167. «Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

Её также необходимо изменить:

«Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего недвижимого имущества *собственников помещений* в многоквартирных домах».

Далее, рассмотрим термин «Общее недвижимое имущество собственников помещений в многоквартирных домах». Им представлена связь двух понятий – «общее недвижимое имущество собственников помещений» и «многоквартирные дома». Понятие «многоквартирные дома» употребляется здесь в разделительном смысле - «каждый многоквартирный дом». Если бы оно было собирательным, то существовало бы *одно* общее недвижимое имущество собственников помещений во *всех* многоквартирных домах. Тогда должно было бы проводиться *одно* общее собрание собственников помещений сразу во *всех* домах, расположенных на территории субъекта РФ, что невозможно. Таким образом, статья 167 должна была в окончательном виде быть такой:

Статья 167*. Обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего недвижимого имущества *собственников помещений в каждом многоквартирном доме, расположенном на территории соответствующего субъекта РФ*

Далее. Статья 168. «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

Ее необходимо привести в соответствие со статьей 167*:

Статья 168*. Региональная программа капитального ремонта общего недвижимого имущества *собственников помещений в каждом многоквартирном доме, расположенном на территории соответствующего субъекта РФ*

Вернемся к рассмотрению понятия «фонд капитального ремонта на специальном счете».

Фонд капитального ремонта на специальном счете предназначен для проведения капитального ремонта общего недвижимого имущества собственников помещений *именно в этом* доме.

На территории любого субъекта РФ находится много домов.

Следовательно, *региональный* фонд капитального ремонта общего недвижимого имущества собственников помещений в многоквартирных домах *должен состоять* из *отдельных* фондов капитального ремонта общего имущества собственников помещений в *каждом* многоквартирном доме, расположенном на территории субъекта РФ.

Других «фондов капитального ремонта» *быть не должно*.

Ведь на территории РФ ни одно общее собрание не принимало решения о перечислении взносов на счет регионального оператора.

Но мы также знаем, что в действительности в распоряжении регионального оператора находится некий «фонд капитального ремонта», т.е. какие-то денежные средства.

ИМУЩЕСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

Нам предстоит выяснить, каким путем были сформированы эти денежные средства, или фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, и для чего он предназначен.

Региональный оператор является некоммерческой организацией. Посмотрим, что представляет собой имущество регионального оператора:

« Статья 179. Имущество регионального оператора

1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

1) взносов учредителя;

2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

3) других не запрещенных законом источников;»

Комментарии. Итак, региональному оператору принадлежит на праве собственности недвижимое и движимое имущество.

Именно *движимое* имущество регионального оператора формируется перечислением платежей собственниками помещений.

Займемся пунктом 2 части 1 статьи 179, который полностью выглядит так:

«Имущество регионального оператора формируется за счет платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора».

Замечание. Налицо двусмысленная формулировка этой нормы права. Во-первых - кто формирует «фонды» капитального ремонта – собственники помещений, или многоквартирные дома? Во вторых – почему «формирующих *фонды* капитального ремонта»? Оператор направляет платежные требования каждому собственнику помещения. Неужели каждый собственник помещения формирует свой собственный фонд капитального ремонта? Или это выражение следует понимать в том смысле, что каждый *дом* формирует свой фонд капитального ремонта? Но дома не осуществляют платежи. Платежи осуществляет каждый собственник помещения в доме.

Поэтому дома не могут формировать фонд капитального ремонта.

Далее. Словосочетание «в многоквартирных домах», в соответствии со статьей 167*, необходимо исправить - «в каком-либо многоквартирном доме».

Таким образом, пункт 2 части 1 статьи 179 состоит из двух высказываний:

1. *Движимое имущество регионального оператора* формируется за счет платежей каждого собственника помещения в каком-либо многоквартирном доме, расположенном на территории данного субъекта РФ.

2. *Фонд капитального ремонта на счете регионального оператора* формируется за счет платежей каждого собственника помещений в каком-либо многоквартирном доме, расположенном на территории данного субъекта РФ.

Отсюда следует, что «движимое имущество регионального оператора» и «фонд капитального ремонта на счете регионального оператора» - синонимы.

Акцентирование положения, что именно *каждый* собственник помещения уплачивает платежи, подтверждается следующим.

Согласно п.8 ч.2 ст.182, региональный оператор обязан вести учет денежных средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств *каждого* собственника помещения в многоквартирном доме. Учет денежных средств, поступивших на специальный счет, ведется также в отношении каждого собственника помещения.

Таким образом, п.2 ч.1 ст.179 должен был выглядеть так:

2) *Движимое имущество регионального оператора формируется, в частности, уплатой платежей каждым собственником помещения в каком-либо многоквартирном доме, расположенном на территории данного субъекта РФ, на счет регионального оператора.*

Итак, уплатой платежей каждым собственником помещения в каком-либо многоквартирном доме на счет регионального оператора формируется часть движимого имущества регионального оператора.

Таким образом, то, что находится на счете регионального оператора, также можно называть тремя различными терминами:

- а) денежные средства регионального оператора;
- б) фонд капитального ремонта на счете регионального оператора;
- в) движимое имущество регионального оператора;

ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ

Теперь посмотрим, кто распоряжается организацией и проведением капитального ремонта общего недвижимого имущества собственников помещений в каком-либо многоквартирном доме, каждый собственник помещения в котором уплачивает платежи на счет регионального оператора.

Допустим, в 2019 году наступает срок капитального ремонта общего недвижимого имущества собственников помещений в данном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта. До 1 июля 2018 года региональный оператор направляет собственникам помещений в этом доме предложения о сроках капитального ремонта, перечне и объеме услуг, работ и их стоимости (ч.3 ст.189). Общее собрание собственников помещений до 1 октября 2018 года должно утвердить своим решением эти предложения (ч.4 ст.189) . А что будет, если собственники не созовут такое общее собрание? Ничего страшного. Это просто игра такая – в собственников общего недвижимого имущества. В этом случае, до 1 ноября 2018 года орган местного самоуправления сам, вместо общего собрания собственников помещений в этом доме, принимает решение о проведении капитального ремонта принадлежащего им общего недвижимого имущества (ч.6 ст.189).

Вопрос – на каком основании орган местного самоуправления распоряжается, как собственник, общим недвижимым имуществом собственников помещений? Только общее собрание собственников

помещений в данном доме имеет право распоряжаться таким общим имуществом. Может быть, решением такого общего собрания он был уполномочен на принятие такого решения? Ни одно общее собрание собственников помещений в каком-либо доме, расположенном на территории РФ, не принимало решения о наделении органа местного самоуправления такими полномочиями. Такое решение органа местного самоуправления есть *прямое нарушение* конституционных и гражданских прав собственников помещений. Здесь находит свое объяснение *подмена* термина «общее недвижимое имущество собственников помещений в каждом многоквартирном доме, расположенном на территории субъекта РФ» термином «общее имущество в многоквартирных домах», употребляемым в ЖК РФ. Таким «общим имуществом», без указания его собственника, «может» распоряжаться и орган местного самоуправления.

Далее, на основании такого решения органа местного самоуправления региональный оператор:

- заключает с подрядными организациями договоры об оказании услуг и выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в этом доме (п.3 ч.2 ст.182);
- контролирует качество и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ подрядными организациями и соответствие таких услуг и (или) работ требованиям проектной документации (п.3 ч.2 ст.182);
- осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ (п.3 ч.2 ст.182);
- перечисляет со своего счета денежные средства подрядным организациям (ч.2 ст.190).
- передает акт приемки выполненных работ в течение 10 дней со дня его подписания «лицу, осуществляющему управление этим многоквартирным домом» вместе с остальными документами, кроме финансовых (ч.8. ст.189)

Таким образом, региональный оператор действует на основании противоправного решения органа местного самоуправления как поверенный органа местного самоуправления, как органа публичной власти, но без договора поручения. Это вообще нонсенс.

Согласно части 2 статьи 190 – «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)».

Итак, если капитальный ремонт проводился по решению органа местного самоуправления, то акт приемки выполненных работ подписывается региональным оператором и органом местного самоуправления *без участия* председателя совета многоквартирного дома.

И последнее - кто осуществляет контроль за использованием региональным оператором денежных средств, полученных им от каждого собственника помещения в соответствующем многоквартирном доме? Федеральный орган исполнительной власти (п.1 ч.2 ст.186.)

А как обстоит дело с уже перечисленными денежными средствами собственников помещений в тех домах, в каждом из которых капитальный ремонт принадлежащего им общего имущества состоится в будущем периоде, т.е. через 5, 10, 20 лет?

Этими денежными средствами, или частью собственного движимого имущества, также владеет, пользуется и распоряжается региональный оператор без согласия каждого такого собственника помещения. Это ведь *его* обособленное движимое имущество. Он действует в соответствии с уставом, который каждый собственник помещения, посредством решения общего собрания, также не утверждал.

Это подтверждено Постановлением Конституционного Суда от 12 апреля 2016 года №10-П (далее везде – Постановление КС), пункт 10.2.:

«Часть 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации, по своему буквальному смыслу, *не обязывает* регионального оператора получать согласие на распоряжение средствами фонда капитального ремонта у собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих его на счете, счетах этого регионального оператора,...

Здесь также имеется дополнительное подтверждение того, что «фонд капитального ремонта», которым распоряжается региональный оператор и «движимое имущество регионального оператора» - синонимы. Движимое имущество регионального оператора, которым он распоряжается самостоятельно, и есть «фонд капитального ремонта».

ДОГОВОР С РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ

Каждый собственник помещения в многоквартирном доме и региональный оператор имеют равные права как субъекты гражданского права. Обязательства таких субъектов в отношении друг друга вытекают только из заключения договоров. Но какой договор с региональным оператором могло бы заключить общее собрание своим решением? Вспомним правовое положение регионального оператора. Оператор – некоммерческая организация, имеющая в собственности недвижимое и движимое имущество, в том числе и денежные средства. Перечисление денежных средств некоммерческой организации осуществляется добровольно.

Допустим, общее собрание собственников помещений в каком-нибудь доме не отказывается заключить договор с региональным оператором. Оно приглашает на такое собрание представителя регионального оператора. Можно воспроизвести примерный диалог, который состоялся бы между ними:

Представитель регионального оператора: - Через 20 лет будет проведен капитальный ремонт вашего дома. Надо к этому времени собрать деньги на этот ремонт. По закону, вы обязаны оплачивать этот капремонт. Государство, конечно, тоже будет участвовать. Но пока речь идет о вас.

Собственники: - Так откуда мы знаем, в каком дом будет состоянии и что именно надо ремонтировать? И сколько денег нужно будет собрать?

Оператор: Власти уже определили минимальный размер ежемесячных платежей. А соберете лишнее – после капремонта отдадим.

Собственники: - Согласны. Давайте заключать договор подряда.

Оператор: Какой договор подряда, ведь ремонт будет через 20 лет? Да я и не подрядная организация. Согласно части 3 статьи 180, я выполняю функции технического заказчика. Я сам заключаю договоры с подрядными организациями.

Собственники: Вот когда подойдет срок капитального ремонта нашего общего имущества, тогда и подходите. Может быть, решением общего собрания мы уполномочим председателя совета нашего дома заключить с Вами договор поручения. Будете от нашего имени, как поверенный, заключать договора с подрядными организациями.

Представитель: Есть вариант. Я некоммерческая организация и могу принимать только добровольные взносы. Ваше общее собрание должно принять решение перечислять взносы на капитальный ремонт на мой счет.

Собственники: - А, так это дело добровольное, хотим - перечисляем деньги, хотим - нет? Тогда мы отказываемся.

Какие выводы можно сделать из этого диалога? Никакого решения заключить договор с региональным оператором общее собрание не может принять по следующим причинам: а) договор подряда не может быть заключен, потому что в настоящее время общее недвижимое имущество

собственников помещений в таком доме не нуждается в капитальном ремонте и, следовательно, нет цены договора; б) договор подряда с региональным оператором *вообще не может быть заключен*, потому что он не является подрядной организацией, а выполняет функции технического заказчика; в) для перечисления добровольных взносов собственниками помещений в адрес некоммерческой организации никакой договор не нужен;

Поэтому ни в одной статье ЖК РФ, начиная со 166 и заканчивая 191, нет ни слова о каком-либо договоре между каждым собственником помещения и региональным оператором.

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Рассмотрим пункт 1. статьи 170:

«Статья 170. Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда

1. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 настоящего Кодекса, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта».

Комментарии. Как мы видим этот «фонд капитального ремонта» представляет собой мешанину из *взносов* каждого собственника помещений

на специальный счет, *платежей* каждого собственника помещений на счет регионального оператора, средств финансовой поддержки, предоставленной региональному оператору в соответствии со статьей 191 и т.д.

Таким образом, «фонд капитального ремонта» состоит из «фонда капитального ремонта на специальном счете» и «фонда капитального ремонта на счете регионального оператора».

Каким образом формируется фонд капитального ремонта общего имущества собственников помещений на специальном счете? Перечислением взносов каждым собственником помещения в каком-либо доме на специальный счет.

Каким образом формируется фонд капитального ремонта на счете регионального оператора? Уплатой платежей каждым собственником на счет регионального оператора.

Выше мы установили, что «фонд капитального ремонта на специальном счете и «общее движимое имущество собственников помещений на специальном счете» - синонимы.

«Фонд капитального ремонта на счете регионального оператора» и «движимое имущество регионального оператора» - также синонимы.

Поэтому необходимо разделить понятие «фонд капитального ремонта» на понятия «общее движимое имущество собственников помещений в многоквартирном доме» и «движимое имущество регионального оператора», а также разделить и способы формирования этих различных видов движимого имущества.

Статья 170. Общее движимое имущество собственников помещений в многоквартирном доме, движимое имущество регионального оператора и способы формирования таких видов движимого имущества*

1. Платежи каждого собственника помещения в многоквартирном доме, взысканные с последнего региональным оператором, пени, уплаченные

каждым собственником такого помещения в связи с ненадлежащим исполнением им обязанности по уплате платежей, взносы учредителей в виде денежных средств, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на счете регионального оператора, доходы, полученные от размещения имущества регионального оператора, средства, предоставленные в соответствии со статьей 191 настоящего Кодекса, составляют движимое имущество регионального оператора.

1-1. Взносы, перечисленные каждым собственником помещения в данном многоквартирном доме на специальный счет на основании решения общего собрания таких собственников, пени, уплаченные каждым таким собственником таких в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по перечислению денежных средств, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на таком специальном счете, доходы, полученные от размещения таких денежных средств, кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в данном многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества данного многоквартирного дома, составляют общее движимое имущество собственников помещений в таком многоквартирном доме.

Таким образом, ч.1. этой статьи приведена в соответствие с п.2 ч.1. ст.179. В свою очередь, ч.1-1. ст. 170*, как мы и отмечали выше, идентична по смыслу части 36.1.

Общее движимое имущество собственников помещений в данном многоквартирном доме формируется в целях оплаты подрядным организациям предстоящих в будущем периоде услуг и работ по капитальному ремонту общего недвижимого имущества собственников помещений в таком многоквартирном доме.

Движимое имущество регионального оператора, в части изъятых у каждого собственника помещения денежных средств, формируется им самим для использования в его собственных целях.

В этой связи нельзя не привести цитату из Постановления КС:

п.7.2 «Используемое для выполнения функций регионального оператора... имущество формируется...» (Не «имущество регионального оператора формируется...», как сказано в п.2 ч.1 ст. 179, а какое-то, неизвестно в чьей собственности находящееся,... имущество...формируется...)

Введением понятия «фонд капитального ремонта» законодатель пытался затушевать различия между общим движимым имуществом собственников помещений в данном многоквартирном доме и движимым имуществом регионального оператора.

В свою очередь, понятие «формирование фонда капитального ремонта» выполняет такую же функцию.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Но может быть, и не существует различий в использовании этих видов движимого имущества?

Денежные средства, находящиеся на специальном счете, предназначены для капитального ремонта общего имущества собственников помещений в данном доме в будущем периоде. По мере возникновения необходимости они могут расходоваться на основании решения общего собрания.

А для чего предназначены денежные средства, изымаемые региональным оператором у каждого собственника помещений, капитальный ремонт общего имущества которых предстоит также в будущем периоде?

Приведем выдержку из того же Постановления Конституционного Суда (курсив наш):

Пункт 7.2 «Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, *должны* использоваться, как это вытекает из части 3 той же статьи (статья 179), *только* для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества...»

Посмотрим на содержание части 3 статьи 179, на которую ссылается здесь КС:

«ч.3 ст.179 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».

Следует ли выражение «*могут* использоваться *только* для финансирования расходов» понимать как «*должны* использоваться... *только* для финансирования расходов»? Проведем аналогию.

Рассмотрим предложение - «Пешеход *может* идти только на зеленый свет светофора».

Аналогично ли это предложению предложению «Пешеход *должен* идти только на зеленый свет светофора»? Нет. Почему? Потому что пешеход может идти, а может и не идти только на зеленый свет светофора. Он может стоять на месте. А может и вообще пойти в другую сторону. Точно также и региональный оператор – он может использовать, а может и не использовать эти средства только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества. Усиление «только» ничего не дает в плане использования

или не использования этих средств. Ключевое слово здесь - «может». Может, следовательно, не должен - вот и все.

Итак, из части 3 статьи 179 *не вытекает*, что средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах *должны* использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества.

Это согласуется с п. 1. ст.174: - «Средства фонда капитального ремонта *могут* использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Т.е. могут использоваться, а могут и не использоваться в этих целях.

Это подтверждается и «Методическими рекомендациями по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 10 февраля 2014 г. № 43/пр»

Посмотрим на пункт 3.3 этих рекомендаций:

«При определении видов деятельности регионального оператора рекомендуется исключить возможность осуществления им предпринимательской или иной направленной на получение прибыли деятельности во избежание возникновения дополнительных рисков привлечения регионального оператора к гражданской ответственности.

В исключительных случаях, в качестве возможных видов деятельности, приносящей доход, возможно предусмотреть деятельность регионального оператора по размещению временно свободных средств регионального оператора, в том числе фонда капитального ремонта, размещенных на счете, счетах регионального оператора, или иные виды деятельности, *приносящей доход* и способствующей сокращению расходов бюджета субъекта Российской Федерации на содержание регионального оператора».

Эти «исключительные случаи» легко могут перейти в повседневную практику.

Таким образом, уплачивая платежи на счет регионального оператора, каждый собственник помещения финансирует, в частности, его предпринимательскую деятельность.

Теперь посмотрим, как осуществляет региональный оператор свою основную деятельность.

Начнем с рассмотрения соответствующих статей ЖК РФ.

Вот перед нами второе предложение части 3 статьи 168:

«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».

Как реализуется эта региональная программа капитального ремонта?

Ч.7. ст. 168 «В целях реализации региональной программы капитального ремонта,... органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта...»

За счет каких же средств финансируются эти «краткосрочные планы»?

Ответ на этот вопрос находится в ч.2 ст.185: - «...за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит

капитальному ремонту в будущем периоде...». «В будущем периоде» - это значит в течение примерно 30 лет.

Таким образом, за счет платежей, уплаченных каждым собственником помещения в каждом из тех домов, капитальный ремонт общего имущества собственников в которых будет проводиться «*в будущем периоде*», в первоочередном порядке, т.е. *в настоящем времени*, проводится капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в тех домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения.

Но за счет каких средств должен быть проведен такой ремонт?

Приведем выдержку из п.6.2 Постановления КС:

«Изменения, внесенные... Федеральным законом от 25 декабря 2012 года N 271-ФЗ, *не затронули статью 16 Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"*, которая не утратила силу и продолжает действовать, т.е. *обязывает* прежних наймодателей жилых помещений... надлежащим образом *исполнять* вытекающую из данной статьи... *обязанность* по проведению капитального ремонта нуждающихся в нем многоквартирных домов».

Но какая обязанность возложена на этих «прежних наймодателей», т.е. на органы исполнительной власти?

Обязанность финансирования капитального ремонта исключительно за счет бюджетных средств различных уровней.

Таким образом, вопреки утверждению КС, второе предложение части 3 статьи 168, ч.7. ст. 168 и ч.2 ст.185 *отменяют* действие вышеупомянутой статьи 16.

Учредив регионального оператора и обязав каждого собственника помещения в тех домах, капитальный ремонт общего имущества

собственников помещений в которых предстоит в *будущем периоде*, перечислять ему денежные средства *сейчас*, органы исполнительной власти сложили с себя обязанность по финансированию капитального ремонта в *настоящем времени*.

В заключение приведем еще одно из положений Постановления КС (п.10):

«При перечислении взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора действует основанная на *принципе социальной солидарности* централизованная система аккумулирования денежных средств и управления ими в пределах территории субъекта Российской Федерации...»

О каком «принципе социальной солидарности» здесь идет речь?

Таким образом, из вышеизложенного следует, что второго предложения части 3 статьи 168 вообще *не должно было быть* в ЖК РФ.

Правда, «добрый» президент, нарушил этот «принцип социальной солидарности». После почти четырехлетнего беззакония, творимого всеми региональными операторами, Федеральным законом от 20.12.2017 г. № 399-ФЗ это предложение *исключено* из ЖК РФ.

Долго думал однако.

(Может быть КС следует восстановить «принцип социальной солидарности», т.е. отменить решение законодателя исключить это предложение?)

Этим законом введена новая статья 190.1. «Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения».

В соответствии с частью 1 и 3 этой статьи, «...капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме... проводит орган государственной власти или орган местного самоуправления...» «...за счет средств

федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета...».

Однако положения этой статьи вступают в силу с 20 июня 2018 года.

Но почему с июня 2018 года, а, например, не с января? Надо же дать возможность региональным операторам выгрести как можно больше народных денег из кормушки, названной «фонд капитального ремонта на счете регионального оператора».

Но как быть с теми денежными средствами, которые были за эти годы перечислены собственниками помещений и за счет которых, вместо бюджетных средств, были отремонтированы дома, упомянутые во второй предложении части 3 статьи 168?

Они израсходованы незаконно и подлежат возвращению.

ПРАВО ИЛИ ОБЯЗАННОСТЬ?

Рассмотрим часть 3 статьи 170:

«Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1. перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет...;
2. перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора...;»

Комментарии. Что означает выражение «собственники помещений... вправе выбрать»? Представим себе, что какие-то собственники помещений выбрали один из способов, а другие собственники помещений не выбрали этот способ. Возникает вопрос, - собственники помещений выбрали или не выбрали этот способ? Ответа на этот вопрос нет, и не может быть.

Согласно теории принятия решений, выбор – это один из этапов процесса принятия решения.

Выбор одного из способов - личное дело каждого собственника помещения. Поэтому понятие «собственники помещений» употребляется здесь в разделительном смысле. Следовательно, действительный смысл гипотезы части 3 - *«Каждый собственник помещения в многоквартирном доме вправе выбрать...»*.

Каждый собственник помещения вправе выбрать тот или иной способ перечисления взносов. Каждый собственник помещения также вправе не выбрать ни один из этих способов. Проведем аналогию. Избиратель вправе избрать одного из двух кандидатов. Он также вправе не избрать ни одного из двух кандидатов.

Каждый из собственников помещения на общем собрании таких собственников делает выбор и принимает решение голосовать тем или иным образом по каждому вопросу повестки дня. А общее собрание принимает решение по итогам такого голосования.

Для голосования собственникам помещений на общем собрании будут представлены три варианта:

- а) Кто за то, чтобы перечислять каждым собственником помещения взносы на специальный счет?
- б) Кто за то, чтобы перечислять каждым собственником помещения взносы на счет регионального оператора?
- в) Кто за то, чтобы не перечислять взносы ни одним из этих способов?

Общее собрание принимает одно решение из трех следующих:

- а) Перечислять каждым собственником помещения взносы на специальный счет;

б) Перечислять каждым собственником помещения взносы на счет регионального оператора;

в) Не перечислять каждым собственником взносы ни одним из таких способов;

Если общее собрание по итогам голосования принимает решение не перечислять каждым собственником взносы ни одним из таких способов, то оно оставляет в силе существующий до принятия этих изменений в ЖК РФ способ оплаты услуг и работ за капитальный ремонт.

Общее собрание *не приняло решения* перечислять денежные средства каким-либо из двух способов, если при голосовании по первым двум вариантам большинство собственников проголосовало против принятия решения, а третий вариант вообще не ставился на голосование. Это, конечно, гипотетический случай, но он должен быть упомянут. Если бы избиратель пришел на выборы, получил бюллетень и унес его с собой, - это аналогия того факта, что общее собрание не приняло решения.

Если бы избиратель опустил в урну чистый бюллетень, это означало бы, что он не избрал ни одного из депутатов. Точно так же, как и общее собрание приняло бы решение не перечислять денежные средства ни одним из способов, если бы на третий вопрос – «Кто за то, чтобы не перечислять взносы ни одним из способов?» - был дан положительный ответ большинством собственников.

Как бы выглядела часть 3 статьи 170, если бы каждый собственник помещения был *обязан* перечислять взносы или на специальный счет или на счет регионального оператора?

«Собственники помещений в многоквартирном доме *обязаны* выбрать один из следующих способов...»

Или-или, третьего не дано.

Теперь следует обратить внимание на статью 44.

«К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:...

1.1.) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, ...»

Комментарии. Почему в п. 1.1. «решения» стоят во множественном числе, а «способ» - единственном? Ведь из части 3 ст.170 ЖК РФ следует, что способов формирования *два*, а решение собрания должно быть *одно*.

Выражение «выбор способа» понимается здесь как выбор только какого-то *способа*, но не право выбора *одного из способов*. Такая формулировка п.1.1. призвана *скрыть право невыбора* каждым собственником ни одного из способов.

Выше мы уже говорили, что каждый собственник помещения голосует на общем собрании в соответствии со сделанным им выбором. Поэтому, «принятие собственником решения голосовать за тот, или иной, способ» - осмысленное выражение. А вот «принятие решения о выборе способа» – бессмысленное выражение.

Итак, содержание п.1.1. статьи 44 должно было быть таким:

«К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:...

1.1 Право принятия решения о перечислении каждым собственником помещения в данном многоквартирном доме взносов одним из способов, предусмотренных частью 3 статьи 170... и т.д.»

ИЛЛЮЗИЯ ОБЯЗАННОСТИ

Согласно части 3 статьи 170 каждый собственник помещения имеет право перечислять взносы каким-либо способом, и, следовательно, также имеет и право не перечислять взносы, или *не обязан* перечислять взносы каким-либо способом. Одновременно законодателем была создана иллюзия того, что каждый собственник помещения *обязан* перечислять такие взносы. Какие приемы использовались для создания этой иллюзии?

Формулировками статей ЖК РФ. Например:

ч.1. ст.158 Собственник помещения в многоквартирном доме *обязан...* участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения... взносов на капитальный ремонт.

ч. 3. ст. 158 *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.

ч. 3. ст. 169 «*Обязанность по уплате взносов* на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, ...начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом,...»

Эта часть вообще должна быть исключена из ЖК РФ. Обязанность по уплате взносов возникает только в соответствии с решением общего собрания собственников помещений, но не в связи с принятием региональной программы капитального ремонта.

Рассмотрим далее часть 4 статьи 170.

ч. 4. ст.170: «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:

1) *размер* ежемесячного взноса на капитальный ремонт...» и т.д.

Комментарии. Эта часть вообще перл двусмысленности. Буквально в ней утверждается следующее. Какие-то собственники каким-то образом выбрали способ формирования на специальном счете, но общее собрание не принимало такого решения. Может они собрались в пивной и там «выбрали» этот способ? А потом созвали общее собрание, которое приняло *только* решения о размере взноса на капитальный ремонт и т.д.?

Есть и другое подтверждение того, что право каждого собственника помещений перечислять денежные средства одним из способов рассматривается в ЖК РФ как обязанность.

Предположим, что общие собрания проведены, какое-то решение каждого общего собрания принято. Согласно ч.4 ст.172, орган жилищного надзора ведет реестр уведомлений. В этом пункте упоминаются только уведомления о принятом общим собранием решении *формировать фонд капремонта на специальном счете*. Поступление уведомлений другого характера этот пункт не предусматривает. *Нет ни слова об уведомлении о принятии общим собранием собственников помещений в каком-либо доме решения не формировать фонд капремонта ни одним из перечисленных в п.3 ст.170 способов*. Таким образом, согласно смысла частей 1 и 4 статьи 172, общее собрание *обязано* принять решение перечислять каждым собственником помещения денежные средства или на специальный счет, или на счет регионального оператора. Это противоречит норме права, представленной частью 3 статьи 170.

В связи с вышеизложенным, обратим внимание на некоторые места из Постановления КС.

Например, на пункт 7 - «Предоставляя собственникам помещений в многоквартирном доме *право выбора* способа формирования фонда капитального ремонта...».

Комментарии. В части 3 статьи 170, о которой здесь говорится, речь идет о праве выбора *одного из* способов, а не о праве выбора *способа*.

Далее, любой юрист знает, что если есть право выбора одного из способов, то есть и право невыбора ни одного из способов. Точно также, если у избирателя есть право выбора одного из кандидатов, то есть и право невыбора ни одного из кандидатов.

Но чуть далее, в пункте 7.4, Конституционный Суд впадает в противоречие с самим собой:

«неисполнение собственниками помещений в многоквартирном доме *обязанности по выбору* и реализации способа формирования фонда капитального ремонта,...».

Комментарий. Как мы видим, «право выбора» исчезло, но появилась «обязанность по выбору». Это противоречит части 3 статьи 170. Собственники помещений *вправе* выбрать один из способов, следовательно, *не обязаны* выбрать один из способов.

«ПЕРЕЧИСЛЕНИЕ ВЗНОСОВ» ИЛИ «ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА»?

«Собственники помещений в многоквартирном доме *вправе* выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств,

находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

Комментарии. Как понимать выражение «перечисление взносов на капитальный ремонт»? Здесь обозначена цель перечисления этих взносов - «перечисление взносов в целях обеспечения проведения капитального ремонта».

Далее, мы видим, что в этом пункте представлены два действия: «перечисление взносов» и «формирование фонда капитального ремонта», которое заключено в скобки.

Какое из действий можно убрать?

Согласно ч.1 ст.169, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны «уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт», а не «ежемесячно формировать фонд капитального ремонта».

Следовательно, действие «формирование фонда капитального ремонта» можно убрать из этого пункта.

Далее. В нем также представлены две цели: «на капитальный ремонт», т.е. в целях обеспечения проведения капитального ремонта, и «в целях формирования фонда капитального ремонта». Какую из целей можно убрать из этого пункта?

Если действие «формирование фонда капитального ремонта» исключено, то и цель этого действия необходимо исключить.

Далее. Как понимать выражение «перечисление взносов в целях обеспечения проведения капитального ремонта»?

Капитального ремонта – чего? Общего имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме.

В связи с этими замечаниями необходимо изменить пункт 1:

«перечисление взносов на специальный счет в целях обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме».

Но как с помощью взносов можно провести капитальный ремонт? Их необходимо превратить в материальные и трудовые ресурсы. Как это сделать? Если этими денежными средствами оплатить услуги и работы по капитальному ремонту. Кому оплатить? Подрядным организациям. Но почему тогда денежные средства перечисляются на специальный счет, а не напрямую подрядным организациям? Потому что капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в таком доме предстоит в *будущем периоде*. Поэтому подрядными организациями еще не оказываются услуги и не выполняются работы по капитальному ремонту. Соответственно, и договора подряда не существует. А сторонами договора подряда являются общее собрание собственников помещений в лице председателя совета многоквартирного дома (п. 3 ч.8 ст. 161.1.), с одной стороны, и Подрядчик, с другой стороны. Но если нет договора подряда, то у собственников помещений нет никаких обязанностей. Таким образом, в этом случае каждый собственник помещения не обязан перечислять взносы на специальный счет. Именно по этой причине законодатель в части 3 статьи 170 *не мог обязать* общее собрание принять решение перечислять каждым собственником денежные средства на специальный счет, т.е. «формировать фонд капитального ремонта на специальном счете». *Никто не может обязать собственника помещения накапливать денежные средства для оплаты предстоящих в будущем периоде каких-либо работ и (или) услуг.*

Далее. Выше мы установили, что уплачивая платежи на счет регионального оператора, каждый собственник помещения тем самым формирует движимое имущество *регионального оператора*. Но всякий собственник имущества *не обязан* «формировать» чужое имущество. Именно по этой

причине законодатель в части 3 статьи 170 не мог обязать общее собрание принять решение перечислять взносы каждым собственником помещения в любом доме на счет регионального оператора, не мог обязать каждого собственника «формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора», т.е. движимое имущество регионального оператора.

Таким образом, часть 3 статьи 170 и пункты 1 и 2 этой части должны были быть представлены так:

3) Общее собрание собственников помещений в данном многоквартирном доме имеет право принять решение о перечислении каждым собственником помещения в данном многоквартирном доме взносов одним из следующих способов:*

1. Перечисление каждым собственником помещения взносов на специальный счет в целях обеспечения оплаты предстоящих в будущем периоде услуг и работ по капитальному ремонту общего недвижимого имущества таких собственников;

2. Перечисление каждым собственником помещения взносов на счет регионального оператора в целях формирования движимого имущества регионального оператора;

КОЛЛИЗИЯ Ч.3 СТ.170 И Ч.1 СТ.169

Итак, согласно принятому общим собранием решению не перечислять денежные средства ни одним из способов, предусмотренных частью 3 статьи 170, каждый собственник помещения в многоквартирном доме *вправе не* перечислять такие денежные средства ни на специальный счет, ни на счет регионального оператора. Следовательно, он *не обязан* перечислять

денежные средства как на специальный счет, так и на счет регионального оператора.

Но, согласно ч.1 ст.169, собственники помещений в многоквартирном доме *обязаны* уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт.

Таким образом, существует коллизия этих норм права. Она может быть разрешена двумя способами. Первый - отменяется одна из норм права. Второй - изменяется одна из них, или изменяются обе нормы права, и тем самым они приводятся в согласование друг с другом. В данном случае коллизия разрешается достаточно просто. Рассмотрим статью 169:

«Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме

1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме,...

Замечание. Как мы уже отмечали, понятие «капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме» - неопределенное по смыслу понятие. Не указано, чье именно это имущество. Определенным по смыслу является понятие «капитальный ремонт общего имущества *собственников помещений* в многоквартирном доме».

Таким образом, в соответствии с комментариями к части 3 статьи 170, получаем следующую формулировку норм права, представленных статьей 169:

Статья 169. Денежные средства, перечисляемые на специальный счет и на счет регионального оператора*

1. *Каждый собственник помещения в многоквартирном доме **обязан** перечислять денежные средства для оплаты подрядным организациям **оказанных** услуг и **проведенных** работ по капитальному ремонту общего*

недвижимого имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме в соответствии с договором подряда.

*1.1. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме **не обязан** перечислять взносы на специальный счет для оплаты **предстоящих в будущем периоде** услуг и работ по капитальному ремонту общего недвижимого имущества собственников помещений в данном многоквартирном доме;*

*1.2. Каждый собственник помещения в любом многоквартирном доме, расположенном на территории соответствующего субъекта РФ, **не обязан** перечислять взносы на счет регионального оператора для формирования движимого имущества регионального оператора;*

Каждый собственник помещения *обязан* оплачивать только те услуги и работы по капитальному ремонту, которые *уже* оказаны и (или) выполнены.

(Какую долю в общей сумме оплаты должны составлять бюджетные средства требует отдельного рассмотрения).

Каждый собственник помещения *не обязан, или имеет право*, перечислять денежные средства на специальный счет для аккумулирования денежных средств, предназначенных для оплаты услуг и работ, которые *будут* оказаны и (или) выполнены в будущем периоде.

Комментарии к изменениям. До выполнения подрядчиками работ по капитальному ремонту может быть принято решение о перечислении денежных средств на специальный счет, а после выполнения работ – другой способ перечисления денежных средств. Поэтому в части 1 нами не конкретизирован способ их перечисления.

Таким образом, устранены противоречия между частью 1 статьи 169 и частью 3 статьи 170.

«ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА» И «ОБЯЗАТЕЛЬСТВЕННЫЕ ПРАВА»

Возвратимся к части 3 статьи 170 для дальнейшего анализа:

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

2) 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...;

Замечание 1. Согласно 1) собственники помещений формируют фонд капитального ремонта в виде *денежных средств*, а согласно 2) – в виде *обязательственных прав* в отношении регионального оператора. Цель собственников помещений при принятии решения о перечислении взносов на специальный счет понятна – это накопление денежных средств на специальном счете, но какова цель собственников помещений при принятии решения о перечислении взносов на счет регионального оператора? Накопление «обязательственных прав»? Как должен был быть представлен пункт 2, если общее собрание *действительно* приняло бы решение о перечислении каждым собственником взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора?

2*) перечисление каждым собственником помещения взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта *в виде денежных средств, находящихся на счете регионального оператора*;

Как мы видим, в этом случае, цель каждого собственника помещения совпадает с целью собственника в пункте 1. Просто в этом случае общие денежные средства собственников помещений находятся не на специальном счете, а на счете регионального оператора.

С другой стороны, на территории РФ ни одно такое общее собрание не принимало решения о перечислении взносов на счет регионального оператора.

Но если не было такого решения общего собрания, то можно сделать следующие выводы:

А) На счете регионального оператора формируется не общее движимое имущество собственников помещений в многоквартирном доме, т.е. общие денежные средства, принадлежащие таким собственникам, а некий «фонд капитального ремонта в виде обязательственных прав».

(Именно поэтому «взносы», упоминаемые в п.1 и 2 ч.3 ст.170 исчезли, но в п.2 ч.1 ст.179 появились «платежи»).

Б) Содержание пункта 2, не имеет никакого отношения к праву выбора собственниками помещений какого-либо способа перечисления взносов и соответственно, к решению общего собрания собственников помещений.

В таком случае, в соответствии с этими выводами, возникают следующие вопросы.

А) Что именно формируется на счете регионального оператора?

Б) Чье решение исполняют собственники помещений, «накапливая» обязательственные права?

На первый вопрос мы уже ответили – каждый собственник помещения, уплачивая платежи на счет регионального оператора, формирует движимое имущество регионального оператора.

Приступим к ответу на второй вопрос.

В каком именно доме каждый собственник помещения перечисляет денежные средства на счет регионального оператора?

На это нам отвечает часть 1 статьи 181:

«Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, не принявшие решения о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 настоящего Кодекса, имеют права и исполняют обязанности, предусмотренные частью 2 настоящей статьи...»

(Как мы видим, в этой части выражение «собственники помещений выбирают» уже отсутствует, но присутствует выражение «собственники помещений принимают решение». Но корректным является выражение «общее собрание собственников помещений принимает решение»).

В этой части присутствует ссылка на ч.2 ст.181. Посмотрим, какие обязанности возлагаются здесь на собственников помещений.

Они «ежемесячно вносят на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт». Во-первых, здесь так же, как и в ч.1 ст.169, нет ни слова о «формировании фонда капитального ремонта». Во-вторых, согласно п.2 ч.1 ст.179,, собственники помещений уплачивают платежи на счет регионального оператора, а не «вносят взносы».

Внесем эту норму в часть 1 статьи 181:

«Собственники помещений в многоквартирном доме, *принявшие решение* о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также собственники помещений в многоквартирном доме, *не принявшие решения* о способе формирования фонда капитального ремонта, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 170 настоящего Кодекса, *ежемесячно уплачивают платежи на счет регионального оператора*».

Собственников помещений (т.е. общих собраний собственников помещений), которые приняли решение перечислять взносы («формировать фонд капитального ремонта») на счет регионального оператора, на территории РФ *не было*. Следовательно, в этой части в действительности речь идет о собственниках помещений, общее собрание которых *не приняло решение* перечислять взносы на счет регионального оператора. Но тогда на каком основании их *обязали* уплачивать платежи на счет регионального оператора?

Здесь присутствует ссылка на какой-то случай, предусмотренный частью 7 статьи 170. Что это за случай?

«В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме...не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта...орган местного самоуправления...принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора». (Мы опустили подробности, указанные в этой части, и выделили суть. Отметим, что здесь уже присутствует выражение «собственники...не выбрали...», а «собственники...не приняли решение...» - исчезло).

Откуда же орган местного самоуправления узнает, в каких именно домах «собственники помещений не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта»? Он что, ходит по домам и спрашивает каждого собственника?

На этот вопрос нам отвечает часть 1 статьи 172. Допустим, что общее собрание собственников помещений в каком-либо доме принимает решение перечислять денежные средства на специальный счет. Оно определяет владельца специального счета. Затем владелец специального счета представляет в орган госжилнадзора уведомление о принятии такого решения и копию протокола общего собрания. Список тех домов, от которых *нет такого уведомления* и копии протокола, по истечении определенного

срока, орган госжилнадзора подает в орган местного самоуправления (п.4 ст.172).

Таким образом, в этот список включены те дома, от которых не поступало никакого протокола общего собрания. Но отсутствие протокола общего собрания означает, что такое общее собрание: а) *не было созвано*;

б) *приняло решение о перечислении взносов на специальный счет, но это решение не было реализовано*;

СОЗЫВ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Обязаны ли собственники помещений созвать общее собрание с такой повесткой дня?

Вспомним ход событий. Высший орган исполнительной власти субъекта РФ публикует официальную программу капитального ремонта. В течение 5 месяцев со дня ее опубликования общее собрание собственников помещений в каждом многоквартирном доме вправе принять одно из трех возможных решений. Такое общее собрание приурочено к дате принятия региональной программы капитального ремонта и потому *не является ежегодным*. Следовательно, оно является *внеочередным*. Посмотрим на содержание части 2 статьи 45:

«Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников».

Таким образом, *внеочередное* общее собрание каждый собственник помещения имеет право созвать, следовательно, имеет право не созвать, т.е. *не обязан* созвать. Кто тогда обязан созвать такое внеочередное общее

собрание собственников, чтобы оно приняло решение? Орган местного самоуправления (часть 6 статьи 170).

Необходимо отметить, что утвердилась иллюзия того, что именно собственники помещений обязаны созвать общее собрание, а орган местного самоуправления обязан только оказать им помощь в созыве такого собрания.

(В Постановлении КС именно так трактуется обязанность органа местного самоуправления по созыву такого общего собрания. Отсюда следует, что тот, кто *обязан* созвать общее собрание, обязан только *оказывать помощь* в созыве общего собрания тому, кто *не обязан* созывать общее собрание. Это какой-то театр абсурда).

Федеральным законом от 20.12.2017 г. № 399-ФЗ. утверждена новая редакция части 6 статьи 170:

«Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного частями 5 и 5-1 настоящей статьи, орган местного самоуправления обязан информировать собственников помещений в многоквартирном доме о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта и созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее».

Комментарии. Во-первых, здесь присутствует выражение «принятие собственниками решения о выборе способа формирования...».

«Собственники принимают решение о формировании каким-либо способом...» - осмысленное выражение.

«Собственники выбирают способ формирования» - также осмысленное выражение.

Но «собственники принимают решение о выборе способа формирования» - бессмысленное выражение.

Во-вторых, в соответствии с ч.3 ст.170, собственники *имеют право* выбрать один из способов формирования, и, следовательно, имеют право *не выбрать ни один* из способов формирования. Поэтому общее собрание собственников имеет право принять решение формировать фонд капитального ремонта одним из способов, или не формировать его ни одним из способов. Возникает вопрос - о каких «последствиях непринятия решения» идет речь?

Собственники (каждый собственник) путем участия в общем собрании реализуют свое *право* выбора одного из способов, или невыбора ни одного из способов.

Ведь ЦИК, например, не информирует избирателя о последствиях его неучастия в выборе кандидатов. Потому что, каждый избиратель имеет право не избрать ни одного из кандидатов. Поэтому он и имеет право не участвовать в выборах. Неучастие в выборах не влечет для него никаких последствий.

Каждый собственник помещения имеет право не формировать фонд капитального ремонта ни одним из способов. Поэтому неучастие в общем собрании не влечет для него никаких последствий.

Если общее собрание собственников помещений в каком-либо доме принимает решение не перечислять взносы на капитальный ремонт, т.е. не «формировать фонд капитального ремонта» ни одним из способов, то принятие такого решения также не должно иметь для собственника помещения каких-то «последствий» со стороны органа местного самоуправления.

Отсюда следует, что *право* принятия решения общим собранием собственников помещений формировать фонд капитального ремонта одним из способов, или право принятия решения не формировать фонд капитального ремонта ни одним из способов, в соответствии с п.3 ст.170, трактуется здесь как *обязанность* общего собрания принять решение формировать фонд капитального ремонта каким-либо способом.

Скрытый смысл этой новой редакции части 6 ст.170 для собственников помещений таков:

Хотите перечислять взносы на специальный счет? Созывайте общее собрание и принимайте решение. Не созвете общее собрание – пеняйте на себя. Орган местного самоуправления примет другое решение, и вы будете, как миленькие, уплачивать платежи региональному оператору.

Посмотрим также и на часть 5 статьи 170:

«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, ...» и т.д.

Действительное содержание этой части таково:

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме должно в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, принять и реализовать решение перечислять денежные средства каким-либо способом, или не перечислять их ни одним из способов.

Как мы видим, в этой части говорится только об обязанности *соблюдения срока* принятия решения общим собранием, но не обязанности *собственников помещений* принять решение. Но действующая

двусмысленная формулировка этой нормы права позволяет трактовать ее именно как обязанность собственников помещений созвать общее собрание.

(Особенно забавна конструкция «Решение... должно быть... реализовано *собственниками помещений...*»).

Они что, должны идти толпой, например в управляющую организацию, и «реализовывать» этот способ?)

Но, как мы выяснили, *обязанность соблюдения срока созыва такого общего собрания к собственникам помещений никакого отношения не имеет*. Как и обязанность провести выборы не имеет никакого отношения к избирателям.

Итак, частью 2 статьи 45 каждому собственнику помещения дано право не созывать такое внеочередное общее собрание. Из права собственников помещений *не созывать* общее собрание с такой повесткой дня следует право собственников помещений *не принимать* решение перечислять каждым собственником помещения денежные средства каким-либо способом. Если общее собрание не было созвано, то этот случай аналогичен тому, как если бы избиратель вообще не пришел на выборы.

Итак, орган местного самоуправления старался изо всех сил, чтобы исполнить возложенную на него частью 6 статьи 170 обязанность созвать общее собрание собственников помещений в каждом доме, расположенном на территории данного муниципального образования. Но, не справившись с исполнением этой обязанности, исполнил другую обязанность, возложенную на него частью 7 статьи 170. Если бы орган местного самоуправления исполнил возложенную на него обязанность созвать такое общее собрание, то каков был бы результат? Общее собрание собственников помещений в каждом доме, расположенном на территории такого муниципального образования, приняло бы, как минимум, решение перечислять каждым собственником помещения денежные средства на специальный счет. И на территории соответствующего субъекта РФ *не было бы ни одного*

собственника помещения, который перечислял бы денежные средства на счет регионального оператора. Потому органы местного самоуправления всячески уклонялись от исполнения этой обязанности. Одновременно имитируя деятельность по созыву такого общего собрания.

РЕШЕНИЕ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Теперь рассмотрим внимательнее формулировку нормы права, представленной в части 7 статьи 170.

«В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме...не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта...орган местного самоуправления...принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого *дома* на счете регионального оператора».

Замечание 1. Что означает выражение «...собственники помещений в многоквартирном доме...не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта...»? Мы уже сталкивались с подобной формулировкой нормы права (часть 3 статьи 170).

Замечание 2. Обратим внимание на выражение «...орган местного самоуправления ...принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого *дома* на счете регионального оператора». Но *дом* не формирует фонд капитального ремонта. Он стоит себе, как утёс, «ни нужды, ни заботы не зная». «Формирует фонд капитального ремонта на счете регионального оператора», т.е. уплачивает платежи, *каждый собственник* помещения в многоквартирном доме.

Но ведь обязанности по «формированию фонда капитального ремонта на счете регионального оператора» действительно возлагаются этим решением на *дом*, а не на *каждого собственника* помещения в таком доме. Поэтому у

каждого собственника помещений нет никаких обязательств перед региональным оператором в результате принятия такого решения.

Как известно, дом не может быть субъектом правоотношения.

Поэтому то, что сказано в части 7 статьи 170, вообще не является нормой права.

К кому должен предъявлять претензии после принятия такого решения органа местного самоуправления региональный оператор? К дому. Можно представить себе такую картину. В начале каждого месяца представитель регионального оператора обходит все дома с такой речью (вспомним многоуважаемый шкаф из «Вишневого сада»): « Многоуважаемый дом! В тебе 5000 квадратных метров площади. Ты должен региональному оператору 50000 рублей. Вот тебе квитанция (приклеивает ее на стену дома). Не будешь платить – подам на тебя в суд». Не правда ли - бред сумасшедшего? Не меньшим бредом и является то, что сказано в части 7 статьи 170.

(Отметим, что в своих исках к злостным неплательщикам взносов на капитальный ремонт ни один региональный оператор не ссылается на часть 7 статьи 170).

Поскольку содержание действующей части 7 статьи 170 - не норма права, то она *не должна действовать*, но с другой стороны, все-таки *действует*. Каким образом?

Если общее собрание собственников помещений в доме не принимало решения о перечислении каждым собственником помещения взносов на счет регионального оператора, т.е. не было созвано, и не направляло ему копию протокола, то откуда в ведении регионального оператора оказались персональные данные каждого собственника помещения? Это произошло следующим образом. Орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении *дома* на счет регионального оператора. На основании этого решения орган госжилнадзора

отправляет персональные данные *каждого собственника* помещения в таком доме региональному оператору. Следовательно, для органа госжилнадзора это решение органа местного самоуправления действует так, как будто решение принято в отношении каждого собственника помещения, а не в отношении дома.

Она все-таки действует и для регионального оператора. Ведь он на основании этого решения органа местного самоуправления рассылает платежные квитанции не дому, а каждому собственнику помещения в этом доме.

Она действует и для каждого собственника помещения, ведь законодатель не объявлял ее недействующей.

С какой целью именно так сформулирована часть 7 статьи 170?

Что было бы, если бы она была представлена как норма права, а не как бред сивой кобылы? То есть вот так:

7. В том случае, если общее собрание собственников помещений в данном многоквартирном доме не было созвано, ... орган местного самоуправления ... принимает решение об уплате платежей каждым собственником помещения в таком многоквартирном доме на счет регионального оператора.

(Мы опустили второй случай, когда общее собрание приняло решение о перечислении каждым собственником взносов на специальный счет, но это решение не было реализовано).

Каждый такой собственник, в соответствии с правом, предоставленным ему частью 2 статьи 45, не созывал общее собрание, и, следовательно, не принимал решения перечислять денежные средства на счет регионального оператора. А орган местного самоуправления принял бы решение о

перечислении денежных средств каждым собственником помещения на счет регионального оператора вопреки воле такого собственника.

Принятием этого решения региональному оператору было бы предоставлено право *изъятия денежных средств* у каждого такого собственника помещения под угрозой применения различных санкций - начисление пеней за просрочку уплаты платежей и т.д.

Но неужели законодатель настолько юридически безграмотен, что именно так сформулировал часть 7 статьи 170? Нет. Это был далеко просчитанный ход. Разработчики этого «закона» понимали - сколько веревочке ни виться, конец найдется.

Представим себе, что в соответствии с частью 7 статьи 170 орган местного самоуправления принимает решение об уплате платежей, т.е. о «формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора», в отношении *каждого собственника* помещения.

Тогда любой собственник помещения в любом доме мог бы подать непосредственно в Верховный Суд иск о противоречии нормы права, представленной *такой* частью 7 статьи 170 норме права, представленной частью 3 статьи 170 и выиграть его. Это автоматически влекло бы за собой признание факта незаконного обогащения любого регионального оператора. Затем бы включалась процедура возврата перечисленных денежных средств каждому собственнику помещения в любом многоквартирном доме, расположенном на территории РФ. А также возврата денежных средств, изъятых у собственников помещений в пользу региональных операторов по решению суда.

Но поскольку решение органа местного самоуправления принято в отношении *дома*, а не *каждого собственника* помещения, то собственником помещения такой иск не может быть подан. Дом, естественно, также не может подать иск в суд. Возникла ситуация, как будто региональный

оператор действует на собственный страх и риск, ни с того ни с сего предъявляя платежные квитанции каждому собственнику помещения.

Но если региональный оператор действует сам по себе, почему именно власти определили размер минимального взноса на капитальный ремонт?

И почему КС грудью встал на его защиту вопреки всякой логике?

Есть только один способ разрешить эту правовую вакханалию.

Если законодатель отменит IX. раздел ЖК РФ целиком.

НЕКОТОРЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ

Посмотрим на название раздела VIII. «УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ».

Термин «Управление многоквартирными домами» не выдерживает никакой критики. Дом – не самолет и не автомобиль, чтобы им «управлять». Этим термином завуалировано различие двух понятий - «Содержание общего недвижимого имущества собственников помещений в многоквартирном доме» и «Предоставление коммунальных услуг каждому собственнику помещения в многоквартирном доме».

Поэтому в ЖК РФ необходимо ввести, вместо VIII раздела, два самостоятельных раздела:

1. «Содержание общего недвижимого имущества собственников помещений в многоквартирном доме»
2. «Предоставление коммунальных услуг каждому собственнику помещения в многоквартирном доме».

Соответственно, все содержание раздела VIII. «УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ» нуждается в коренном пересмотре.

Возьмем, например, статью 161:

«Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом»

Она должна быть изменена:

Статья 161. Содержание общего недвижимого имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Общие требования к деятельности по содержанию такого имущества.

Перейдем к части 1 этой статьи.

«1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.»

Комментарии. В свете высказанных нами замечаний, эту часть следует исключить.

А вот действующая часть 1.1. может быть первой в новом разделе «СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ»

«Надлежащее содержание общего (недвижимого) имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:...» и т.д. по тексту.

Рассмотрим далее часть 2 статьи 161:

«2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.»

Ее следует изменить:

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о содержании принадлежащего им общего недвижимого имущества одним из следующих способов:

- 1) непосредственное содержание такого общего недвижимого имущества собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;*
- 2) содержание такого общего недвижимого имущества товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;*
- 3) содержание такого общего недвижимого имущества управляющей организацией.*

И еще одно примечательное место:

«ч. 3. ст.165. Органы местного самоуправления обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию...о состоянии расчетов

исполнителей коммунальных услуг (лиц, осуществляющих предоставление коммунальных услуг) с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг».

Комментарии. Как мы видим, посредники, которые «осуществляют» предоставление коммунальных услуг, т.е. собирают деньги с собственников помещений и затем перечисляют их, а может и не перечисляют, ресурсоснабжающим организациям, названы здесь «исполнителями коммунальных услуг».

Соответственно, новый раздел «ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ КАЖДОМУ СОБСТВЕННИКУ ПОМЕЩЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ» необходимо наполнить соответствующими положениями.

В задачу нашей работы не входит детальный анализ VIII раздела ЖК РФ. Мы просто указали на некоторые принципиальные моменты.

ИТОГИ

В результате анализа мы установили, что Жилищный Кодекс РФ, в том числе и IX. РАЗДЕЛ, полон неопределенных и двусмысленно сформулированных норм права. Кроме того, он содержит бессмысленные высказывания (п.1.1. ст.44). В нем также присутствуют положения, которые вообще не являются нормой права (ч.7.ст.170). Есть и противоречащие друг другу нормы права (ч.3 ст.170, с одной стороны, и ч.1 ст.169, ч.3 ст.169 и согласованных с ними, с другой стороны).

Как мы выяснили, каждый собственник помещения не обязан перечислять взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора. На этом

основании, каждый такой собственник помещения вправе в любое время прекратить оплату квитанций на капитальный ремонт.

Каждый собственник помещения также не обязан перечислять взносы на капитальный ремонт на специальный счет.

Общее собрание собственников помещений в любом многоквартирном доме на территории РФ может принять решение о приостановке оплаты квитанций регионального оператора и подаче коллективного иска к региональному оператору.

Возможность возврата уже перечисленных денежных средств, в случае подачи коллективного иска о незаконном обогащении к региональному оператору, зависит, в конечном счете, от решения Верховного Суда РФ.

ПОСЛЕСЛОВИЕ

В связи с вышеизложенным возникает ряд вопросов.

Куда смотрели те, кто принимал (фракция ЕР в ГД РФ), одобрял (СФ РФ) и утверждал (ПРЕЗИДЕНТ РФ) эту галиматью под названием «ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ»?

А где были представители «системной оппозиции» в ГД РФ?

Ведь среди них много профессиональных юристов, и даже есть один «сын юриста», специалист по защите «бедных и русских».

А специалисты в области жилищного права? Может быть их следует всех, поголовно, лишить ученых степеней?

Теперь о медведевских разработчиках этого «закона».

Нет сомнения, что они немало смеялись, когда кропали этот полный различных ухищрений опус.

Как тут не вспомнить «Фабрику» Александра Блока:

В соседнем доме окна жолты.

По вечерам - по вечерам

Скрипят задумчивые болты,

Подходят люди к воротам.

И глухо заперты ворота,

А на стене - а на стене

Недвижный кто-то, черный кто-то

Людей считает в тишине.

Я слышу всё с моей вершины:

Он медным голосом зовет

Согнуть измученные спины

Внизу собравшийся народ.

Они войдут и разбредутся,

Навалят на спины кули.

И в жолтых окнах засмеются,

Что этих нищих провели.

