

## Капитальный ремонт: правомерность взносов на счет регионального оператора



Вопросы, связанные с правомерностью и конституционностью взносов на капремонт, отправляемых на счет регионального оператора, поднимались в СМИ достаточно давно. Споры дошли и до депутатов, которые делали акцент на том, что средства, поступающие региональному оператору, никак не отслеживаются, соответственно, не очень понятно, каким образом ими распоряжаются. Вывод, что это

положение противоречит Конституции, не подтвердился — именно таким и был ответ Конституционного суда на соответствующий запрос.

### Что являлось предметом спора о платах за капремонт?

Капремонт, его финансирование и проведение, регулируется несколькими статьями ЖК РФ, в частности, депутаты говорили о неконституционности таких статей, как:

1. Об обязанности собственников вносить средства, направляемые на капремонт общего имущества.
2. О списке вопросов, которые могут подниматься на общем собрании собственников. Речь идет только о тех домах, где фонд капремонта формируется на счете МКД.
3. О принятии соответствующего решения по поводу формирования фонда за капремонт на счете оператора. Такое может произойти только в случае, если собственники своевременно не решили, каким способом и где будет формироваться фонд.
4. О средствах, формируемых на счете регионального оператора, которые направлены на финансирование капремонта общего имущества в различных МКД.

Функционирование региональных операторов должно регулироваться правовым механизмом — именно такая обязанность легла на федерального законодателя после постановления Конституционного суда. Смысл установления правового механизма в том, что капитальный ремонт все равно будет проводиться, даже если региональный оператор прекратит свою деятельность.



## Что думают депутаты о капремонте и взносах на него?

Просьба о признании статьи о средствах, формируемых на счете регионального



оператора, не соответствующей Конституции, мотивируется тем, что выделенные средства могут направляться на нужды других домов. Для этого не требуется разрешение от самих отправителей средств, то есть, от собственников помещений. Закон подводит к тому, что собственники помещений обязаны вносить средства за содержание чужого имущества.

Нужно также понимать, что региональный оператор не является органом, который формирует фонд капитального ремонта — это значит, что принятые средства могут направляться только на капитальный ремонт конкретного МКД. Использование средств для нужд других МКД трактуется, как использование по не целевому назначению. Все сказанное ранее только подтверждает неравенство в правах тех МКД, которые держат средства на собственном спецсчете и тех, кто это делает на счете оператора. Первые собственники точно знают, куда и как используются их средства. Мнение Конституционного суда на счет взносов по капремонту. Если отталкиваться от Конституции, то там сказано, что каждый человек может иметь имущество в собственности, распоряжаться им по своему усмотрению. Если речь идет о помещении в МКД. То получение прав на него автоматически означает получение прав и на ОИ, соответственно, в платежках будет отражаться и плата за капремонт ОИ. Для сохранности жилого фонда должны формироваться правовые механизмы, что будет подразумевать периодическое проведение контроля состояния, и, если потребуется, ремонтных работ.

Проведение капремонтов лежит на плечах органов госвласти и местного самоуправления, проводиться эти работы могут за счет всех законных источников финансирования, в том числе, и за счет взносов собственников. Каждый субъект страны сам решает все вопросы, затрагивающие формирование регионального фонда и его функционирование. Провести капитальный ремонт возможно только при участии собственников, при этом, одного их участия недостаточно — средства должны накапливаться. Это значит, что накопление средств на фонде оператора вполне законно.

Вносить средства по капремонту должны все собственники, даже те, кто владеют приватизированным жильем. Распоряжаться поступающими средствами должен именно региональный оператор, он же и определяет сроки выполнения капремонта. В качестве итога можно сказать то, что все претензии депутатов, затрагивающие взносы на капремонт, являются необоснованными. Средства, которые поступают в фонд капитального ремонта, теоретически могут направляться на нужды другого МКД, но законодательству это никак не противоречит.



12.03.2019

## Крыша приобретает новый вид

На территории Еврейской автономной области продолжается реализация региональной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на 2014-2043 годы, утвержденной постановлением правительства Еврейской автономной области от 22.04.2014 № 178-пп.

В настоящее время полным ходом идут работы по капитальному ремонту крыши в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Еврейская автономная область, Биробиджанский район, с. Бирофельд, ул. Центральная, 2. Крыша в многоквартирном доме по указанному адресу, в том числе кровля, в силу времени и постоянного воздействия солнечного УФ-излучения, влаги и ветра, как агрессивных факторов окружающей природной среды, пришла в негодность.

Многоквартирный дом № 2 по ул. Центральной в с. Бирофельд 1961 года постройки, за такой долгий срок эксплуатации (58 лет) состояние крыши вызывало беспокойство.

В целях исполнения ремонтных работ (капитальный ремонт крыши) в указанном многоквартирном доме по результатам проведенного аукциона некоммерческой организацией – фондом «Региональный оператор по проведению капитального ремонта многоквартирных домов Еврейской автономной области» (далее – Региональный оператор) заключен договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме от 08.11.2018 № 1-КР/2018 с подрядной организацией ООО «Проект-АПМ».

Специалисты подрядной организации ООО «Проект-АПМ» выполняют ремонт деревянных элементов конструкций крыши, устройство кровли из волнистых хризотилцементных листов, ограждения кровли, огнебиозащиту деревянных конструкций и др. в соответствии с рабочей документацией архитектурно-строительного решения, разработанной проектной организацией ООО «Гидростройпроект».

Качество выполнения ремонтных работ контролирует инженер по надзору за капитальным ремонтом производственно-технического отдела Регионального оператора. По результатам выездной проверки, проведенной 05.03.2019, установлено, что выполненные работы соответствуют действующим требованиям, стандартам и разработанной рабочей документации. Фотоматериалы прилагаются.

Стоимость ремонтных работ по капитальному ремонту крыши в многоквартирном доме по адресу: Еврейская автономная область, Биробиджанский район, с. Бирофельд, ул. Центральная, 2, составляет 729 404,00 рублей в соответствии заключенным с ООО «Проект-АПМ» договором.

Необходимо отметить достаточно высокий уровень платежной дисциплины собственников помещений в многоквартирном доме по указанному адресу — процент собираемости взносов составляет 91: по состоянию на 01.01.2019 начислено 84 699,45 руб., собрано 76 941,54 руб.

Считаем важным обратить внимание всех собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Еврейской автономной области, на необходимость безусловного выполнения обязательств по платежам за жилое помещение и коммунальные услуги, включая взносы на капитальный ремонт (часть 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации), в полном объеме и в установленные сроки.

Начальник ПТО  
О.И. Бунькова

28.03.2019