



# ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

## О формировании фонда капитального ремонта

В соответствии с изменениями в Жилищном кодексе РФ финансовая сторона капитального ремонта многоквартирных домов перешла в обязательства собственников помещений в них. Каждый собственник обязан ежемесячно вносить определенную сумму – взносы на капремонт общего имущества в многоквартирном доме соответственно занимаемой его помещением площади для формирования фонда капитального ремонта.



**Е.И. Кузнецов,**  
ведущий юрист  
АКГ «Уральский союз»

### **Налогообложение взносов на капитальный ремонт для управляющей организации на общей системе**

Для управляющей организации перечисленные в фонд капремонта суммы нельзя считать предоплатой работ, поскольку встречное обязательство возникнет позднее. Одновременно взносы не относятся и к безвозмездно передаваемому имуществу, так как предполагается, что они будут использованы на благо всех собственников в конкретном многоквартирном доме. Так каков же порядок налогообложения?

Исходя из подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ, в налоговую базу по налогу на прибыль не включаются доходы компании в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, которые поступают на счет управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирными домами, и предназначенные для финансирования проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

В соответствии с подп. 1 п. 3 ст. 162 НК РФ в налоговую базу по налогу на добавленную стоимость не включаются денежные средства, которые управляющие организации получили для формирования резерва на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в т. ч. для формирования фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В целях исчисления налога на прибыль и НДС взносы на капитальный ремонт – как начисленные, так и уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме – не образуют объекта налогообложения для управляющей организации. При этом последняя обязана вести отдельный учет доходов (расходов), полу-

ченных (произведенных) в рамках данной деятельности, так как законодатель средства собственников помещений в МКД, внесенные на капитальный ремонт, квалифицирует как целевое финансирование (подп. 14 п. 1 ст. 251 НК РФ).

### Особенности способов формирования фонда капитального ремонта

Уплата ежемесячных взносов на капитальный ремонт является обязанностью собственников помещений в многоквартирных домах (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ). При этом в силу ч. 3 ст. 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме имеют право самостоятельного выбора способа формирования фонда капитального ремонта.

Как следует из Жилищного кодекса РФ, формирование фонда капитального ремонта МКД может осуществляться одним из двух способов:

- на счете регионального оператора;
- на специальном счете, владельцем которого может являться региональный оператор, ТСЖ или управляющая компания.

#### На счете регионального оператора

Региональный оператор – это юридическое лицо, которое создается субъектом РФ в форме фонда.

К основным функциям регионального оператора (согласно ст. 180 ЖК РФ) относятся:

- аккумулирование взносов на капитальный ремонт;
- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам;
- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту;
- финансирование расходов на капитальный ремонт;
- взаимодействие с органами государственной власти субъекта РФ и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- иные функции, если они предусмотрены в Жилищном кодексе РФ, законе субъекта РФ либо учредительных документах регионального оператора.

Собственники помещений, решившие формировать фонд капитального ремонта путем перечисления финансовых средств на счет регионального оператора, должны будут заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (ч. 1 ст. 181 ЖК РФ), а также на основании платежных документов, представленных региональным оператором, уплачивать в установленные сроки взносы на капитальный ремонт (ч. 1 ст. 171 ЖК РФ).

Учет поступивших на счет (счета) взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта, ведется региональным оператором в отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме отдельно. По запросу оператор предоставляет сведения о состоянии счета собственникам помещений в многоквартирном доме и ответственному за управление этим многоквартирным домом лицу.

Взносы на капитальный ремонт, которые уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, являются составной частью имущества регионального оператора и используются для выполнения оператором своих функций (ч. 1 и 2 ст. 179 ЖК РФ).

Полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах средства могут быть использованы только на финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих многоквартирных домах. При этом допускается использование на возвратной основе полученных средств для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, если собственники помещений в них формируют фонды капитального ремонта также на счете (счетах) этого же регионального оператора.

Заключенный договор служит региональному оператору основанием для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, который осуществляется в предусмотренном региональной программой капитального ремонта объеме и в соответствующие сроки.

Если региональный оператор не исполняет или исполняет ненадлежащим образом свои обязательства, чем причиняет собственникам помещений в многоквартирных домах убытки, их надлежит возместить в соответствии с гражданским законодательством в объеме взносов, внесенных на капитальный ремонт. При этом установлена субсидиарная ответственность субъекта РФ за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах региональным оператором (ч. 6 ст. 178 ЖК РФ).

Как видим, в случае выбора способа формирования фонда на капремонт на счете регионального оператора *все обязательства*, связанные с формированием, учетом, проведением капитального ремонта, причинением убытков и ответственностью *возлагаются на регионального оператора*, при этом у управляющей организации каких-либо обязательств не возникает.

### На специальном счете

При выборе собственниками помещений многоквартирного дома способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления взносов на специальный счет, владельцем счета могут являться управляющая организация, региональный оператор, ТСЖ, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив (ч. 2 и 3 ст. 175 ЖК РФ). При этом указанная норма не воспрещает управляющей организации осуществлять управление домами, а владельцем счета являться региональному оператору, ТСЖ, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

Но проблема состоит в том, что региональный оператор, ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный

потребительский кооператив в силу положений Жилищного кодекса РФ будут выполнять функцию, связанную исключительно с открытием специального счета и осуществлением приходных и расходных операций по нему.

А как же происходит сбор, оплата взносов и учет?

В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ взнос на капитальный ремонт для собственника помещения в многоквартирном доме входит в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Часть 2 ст. 171 ЖК РФ, посвященная особенностям уплаты взносов на капитальный ремонт, накапливаемых на специальном счете, не предусматривает сбор этих взносов каким-либо особым субъектом – она лишь устанавливает, что взносы уплачиваются на специальный счет. Поэтому полагаем, что сбор взносов на капитальный ремонт в этом случае осуществляется организацией, управляющей многоквартирным домом. Однако соответствующий платеж адресуется не на счет последней, а на специальный счет.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете *все обязательства* по учету взносов, организации, планированию и проведению капитального ремонта общего имущества в домах, находящихся в управлении управляющей организации, *сохраняются за управляющим*. Основания – договор управления, закон и подзаконные акты.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управле-

>> За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств перед собственниками помещений в МКД региональным оператором установлена субсидиарная ответственность субъекта РФ.

>> Взносы, перечисляемые собственниками помещений в МКД на специальный счет, остаются их собственностью в силу положений ст. 36.1 ЖК РФ.

нию многоквартирным домом, оказывать услуги и *выполнять работы* по надлежащему содержанию и *ремонту общего имущества*, предоставлять коммунальные услуги, осуществлять иную

направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Управление многоквартирным домом в соответствии с подп. «ж» п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416, обеспечивается выполнением следующего стандарта: организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги.

Возникает интересная ситуация: владельцем счета является региональный оператор, ТСЖ, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, а учет и сбор осуществляет управляющая организация. Также следует обратить внимание, что гл. 16 ЖК РФ не обязывает банки или владельца счета в данном случае предоставлять управляющей организации информацию о сумме платежей собственников, которые зачислены на счет.

По нашему мнению, выходом из данной ситуации может являться:

- возложение собственниками в протоколе общего собрания обязанности по ведению учета и сбора взносов на капремонт на владельца счета;
- заключение тройственных договоров на специальный счет при участии управляющей организации, по которому бы ей предоставлялась информация о сумме поступивших платежей;
- при выборе собственниками владельца счета вменение ему в обязанность ежемесячно предоставлять информацию о взносах управляющей организации;

- заключение соглашения между владельцем счета и управляющей организацией на предоставление информации.

## Какой способ безопаснее

Когда собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на специальный счет, они остаются собственниками своих денежных средств, так как принадлежность денежных средств четко определена ст. 36.1 ЖК РФ. Фактически функцией владельца специального счета является управление имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляемое с их согласия и в их интересах.

Все операции, проводимые по специальному счету, осуществляются на основании протокола общего собрания собственников, т. е. владелец счета без протокола не вправе совершать какие-либо операции. Однако следует заметить, что в судебной практике возникало много претензий к достоверности протоколов общих собраний, при этом банками закреплено право первой и второй подписи для владельца счета, а каких-либо механизмов защиты протоколов не разработано. Не вызовет ли это злоупотребления или, более того, некие захваты со стороны нерадивых управляющих организаций, учитывая, что денежные средства будут накапливаться и «ждать капремонта»?

Статья 175 ЖК РФ указывает, что на находящиеся на специальном счете денежные средства взыскание по обязательствам владельца этого счета обращено быть не может, исключение составляют обязательства, вытекающие из договора, который заключен по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме. При этом если владелец специального счета будет признан банкротом, находящиеся на специальном счете денежные средства в конкурсную массу не включаются.

Но это не в полной мере защищает интересы собственников, более того, ни в ст. 175 ЖК РФ, ни в гл. 16 ЖК РФ не упо-

минается о возмещении убытков, причиненных собственникам. Да, это не говорит о том, что никто не будет наказан в случае, например, неправомерного перечисления денежных средств со счета, но и не предполагается, кто будет осуществлять капитальный ремонт и за чей счет пока будут длиться судебные тяжбы и разбирательства. А если деньги не вернут (а бывают и такие случаи, как использование цепочки подставных лиц, кибермошенничество), кто возместит убытки собственникам, если такой механизм не предусмотрен Жилищным кодексом РФ?

Считаем, что в рассматриваемом случае интересы собственником более защи-

щены при формировании фонда на счете регионального оператора, так как убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах, подлежат возмещению региональным оператором, при этом субъект РФ выступает гарантом и несет субсидиарную ответственность.

Также следует отметить еще одну особенность: при формировании фонда на счете регионального оператора управляющая организация освобождает себя от таких обязательств, как ведение учета взносов, сбор, организация, планирование и проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

## В ФОКУСЕ

### Взносы на капитальный ремонт с нанимателей отменены

Прокуратурой Приморского края с привлечением прокуроров городов и районов края проведена проверка по фактам повышения в отдельных муниципальных образованиях края платы за наем жилья.

К примеру, установлено, что в связи с возложением жилищным законодательством на собственников квартир новой обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов администрация Владивостока на нанимателей муниципальных жилых помещений также возложила обязанность по уплате указанных взносов путем увеличения платы за наем муниципального жилищного фонда на 6,57 руб. за 1 кв. м.

Прокуратура города Партизанска Приморского края выявила, что произошедшее на территории ее городского округа повышение платы за найм жилых помещений произошло в связи с тем, что администрация округа также посчитала необходимым уплату взносов на капитальный ремонт муниципального жилья.

Между тем законодатель закрепляет обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт только

за собственниками жилых помещений, на нанимателей муниципальных жилых помещений данная обязанность не распространяется.

Аналогичные случаи незаконного повышения платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем) муниципального жилого фонда выявлены прокурорами г. Дальнегорска, городов Кавалеровского, Кировского, Михайловского, Тернейского, Ханкайского и Яковлевского районов.

По всем таким фактам на незаконные нормативные правовые акты органов местного самоуправления прокурорами принесены протесты.

По итогам рассмотрения протеста прокурора г. Партизанска незаконное постановление администрации Партизанского городского округа от 03.12.2014 № 1127-па «О размерах платы за найм жилых помещений по Партизанскому городскому округу» отменено.

Результаты рассмотрения принятых по аналогичным фактам мер прокурорского реагирования по другим территориям Приморья и фактическое устранение выявленных нарушений закона находятся на контроле в прокуратуре края.

*Источник: ЖКХПрим*