Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

"Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение", 2015, N 3

ФОНД КАПРЕМОНТА НА СПЕЦСЧЕТЕ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА:

УЧЕТ И СБОР ВЗНОСОВ

Позиция редакции журнала заключается в том, что вести учет фонда капитального ремонта, выставлять собственникам помещений платежные документы, взыскивать долги должен управляющий домом в случае формирования фонда на специальном счете независимо от того, кто является владельцем такого счета. Если УК (ТСЖ) не выполняет эти обязанности, каковы последствия для собственников помещений и УК (ТСЖ)?

В прошлом номере журнала была обоснована позиция о том, что при выборе способа формирования фонда на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, выставлять собственникам помещений платежные документы, а также вести учет средств фонда и претензионную работу с должниками в общем случае обязан управляющий МКД - УК или ТСЖ [<1>](#P10). Обоснование содержится в общих положениях жилищного законодательства, согласно которым начисление обязательных платежей и взносов, оформление платежных документов и направление их плательщикам, а также ведение претензионной и исковой работы в отношении должников по умолчанию входят в обязанности управляющего домом. Взнос на капитальный ремонт - составляющая общего платежа, поэтому в общем случае нет оснований применять к нему особые правила.

--------------------------------

<1> См. статью М.О. Денисовой "Учет фонда капремонта: определяем обязанное лицо" (N 2, 2015).

Для случая, когда фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора, в ч. 1 ст. 171 ЖК РФ прямо предусмотрено, что платежные документы выставляет региональный оператор. Согласно ст. 183 ЖК РФ учет фонда ведет он же, а осуществляющее учет фонда лицо обязано также вести претензионную и исковую работу, по мнению Минстроя России, изложенному в ответе на вопрос 9 из Письма от 07.07.2014 N 12315-АЧ/04. Обращаем внимание, что нет никаких оснований распространять это правило на случай, когда фонд формируется на специальном счете, если он открыт на имя регионального оператора (это различные способы формирования фонда и разные ситуации, что прямо следует из формулировок разд. IX ЖК РФ).

Почему УК избегает начисления и сбора взносов

на чужой спецсчет?

Тем не менее известно, что в некоторых регионах сбор средств в фонд капитального ремонта, формируемый на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, фактически саботируется. Так, региональный оператор не имеет соответствующих полномочий и необходимого финансирования для их реализации согласно законодательству субъекта РФ. Напомним, что в силу п. 2 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ функциями регионального оператора являются открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в МКД на общем собрании выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. В свою очередь, управляющие домом (УК, ТСЖ) полагают, что процесс формирования фонда никак их не касается, ведь деньги не поступают на их банковские счета. Тем более что если допустить обратное, то придется решить как минимум два важных вопроса. Первый - вопрос об источниках финансирования дополнительных затрат управляющего на начисление взносов, печать и доставку платежных документов, прием платежей. Второй - риск приобрести статус платежного агента по приему взносов на капитальный ремонт на спецсчет, открытый на имя регионального оператора. Предлагаем разобраться с ними по порядку.

Дополнительные затраты

По первому вопросу решение, конечно, нерадужно для УК, но, вероятно, уже привычно. Повышение расходов, связанных с управлением МКД, составляет коммерческий риск УК. Последняя вправе вынести на общее собрание вопрос об увеличении размера платы за управление домом, чтобы компенсировать дополнительные траты. Если собственники помещений не согласятся, УК предстоит оптимизировать свои расходы. При этом следует отдавать себе отчет, что нередко УК лукавят, когда приводят данный аргумент. Платежи за капитальный ремонт взимались и ранее, значит, расходы на их начисление и сбор были учтены в составе платы за управление МКД, которая вряд ли снижалась в связи с введением нового порядка финансирования капитального ремонта.

Деятельность по приему платежей

Что касается второго вопроса, по мнению автора, положения Закона N 103-ФЗ [<2>](#P27) не охватывают деятельность УК (ТСЖ) по начислению и организации сбора взносов на капитальный ремонт. Согласно ч. 1 ст. 3 данного Закона под деятельностью по приему платежей физических лиц признается прием платежным агентом от плательщика денежных средств, направленных на **исполнение денежных обязательств перед поставщиком** по оплате товаров (работ, услуг), **в том числе** внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ, а также осуществление платежным агентом последующих расчетов с поставщиком. В свою очередь, из п. 1 ст. 307 ГК РФ следует, что в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие (например, уплатить деньги), а **кредитор имеет право требовать** от должника исполнения его обязанности. У собственников помещений возникает обязанность по уплате взносов на специальный счет, причем права на деньги на спецсчете принадлежат им же. У собственника помещения в МКД нет денежных обязательств перед региональным оператором - владельцем специального счета. Обязательства возникают между собственниками помещений и управляющим домом. Поэтому, представляется, нельзя считать, что региональный оператор выступает в качестве поставщика для целей применения Закона N 103-ФЗ.

--------------------------------

<2> Федеральный закон от 03.06.2009 N 103-ФЗ "О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами".

Оптимальный вариант - включить взнос на капитальный ремонт в платежный документ наряду с остальными составляющими платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Если выставлять отдельный счет, существует вероятность того, что граждане просто будут игнорировать его. Примерная форма платежного документа, утвержденная Приказом Минрегиона России от 19.09.2011 N 454, предполагает включение в разд. 2 информации о нескольких получателях платы. Такой вариант предлагалось использовать при переходе на прямые расчеты за коммунальные услуги на основании решения общего собрания собственников помещений, но он вполне жизнеспособен и применительно ко взносам на капитальный ремонт. В этом случае при внесении платы через банк взнос на капитальный ремонт поступит непосредственно на специальный счет.

Последствия устранения УК от сбора взносов в фонд ремонта

на специальный счет регионального оператора

Если никто (ни региональный оператор, ни УК, ТСЖ) не выставляет собственникам помещений платежные документы на внесение взносов в фонд капитального ремонта, собственники не уплачивают их, информацию об этом получит орган госжилнадзора. Дело в том, что в силу ч. 3 ст. 172 ЖК РФ владелец специального счета представляет чиновникам сведения о поступлении взносов на капремонт от собственников помещений в МКД, размере остатка средств на специальном счете в порядке и сроки, установленные законом субъекта РФ. В этом случае есть риск, что способ формирования фонда будет признан нереализованным, что приведет к передаче фонда в "котел" региональному оператору [<3>](#P36). Тогда последний с полным правом выставит платежные документы, в том числе на внесение платежей за прошедшие периоды.

--------------------------------

<3> См. статью Д.В. Дурново "Уплаты взносов на капремонт не избежать!" (N 8, 2014).

Если же платежные документы выставляются, но собираемость низкая, что ждет собственников помещений и управляющего домом по мере приближения сроков проведения капитального ремонта? Здесь уместно сравнить два способа формирования фонда.

Фонд формируется "котловым" методом

Если фонд формируется на счете регионального оператора ("котловым" методом), платежи собственников помещений составляют имущество оператора (п. 2 ч. 1 ст. 179 ЖК РФ).

Кроме того, согласно ч. 2 ст. 181 ЖК РФ между собственниками помещений и региональным оператором в этом случае заключается специальный договор (о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта), являющийся двусторонней сделкой. Согласно ему собственник обязуется вносить на счет оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор - обеспечить проведение капитального ремонта на основании региональной программы. (положения ст. 181 ЖК РФ о необходимости заключения договора с собственниками утратили силу в связи с вступлением в силу 176-ФЗ от 29.06.2015г.)[[1]](#footnote-1)

В силу ч. 6 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по этому договору, а также за аналогичные действия подрядчиков. Значит, именно региональный оператор заинтересован в надлежащей платежной дисциплине собственников помещений: если фонда не хватит для финансирования капитального ремонта, недостающую часть региональный оператор будет возмещать за счет последующих взносов собственников помещений (ч. 7 ст. 182 ЖК РФ). Благодаря этим специальным положениям ЖК РФ общие нормы о том, что капитальный ремонт находится в компетенции управляющего домом, не применяются: капитальный ремонт фактически выпадает из деятельности по управлению МКД.

Фонд формируется на специальном счете:

обязанность по проведению ремонта лежит на управляющем

Что называется, почувствуйте разницу с другим способом формирования фонда капитального ремонта - на специальном счете. Во-первых, права на денежные средства, находящиеся на специальном счете, принадлежат собственникам помещений в МКД (ч. 1 ст. 36.1 ЖК РФ). Во-вторых, обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт возникает в силу закона (ч. 1, 3 ст. 158 ЖК РФ), собственников помещений и регионального оператора не связывают никакие договорные отношения. В-третьих, порядок внесения платы (а взнос на капремонт - ее элемент) описан в ст. 155 ЖК РФ, согласно ч. 7 которой собственники помещений в доме, в котором не создано ТСЖ и которым управляет УК, вносят плату этой УК, за исключением случаев, предусмотренных ч. 7.1 данной статьи и ст. 171 ЖК РФ. В ч. 7.1 ст. 155 ЖК РФ идет речь о прямых расчетах за коммунальные услуги, но в законе прямо прописано, что внесением платы непосредственно РСО собственники помещений исполняют свое обязательство перед УК, которая отвечает перед собственниками за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества. Часть 2 ст. 171 "Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт" ЖК РФ гласит: в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя лица, указанного в ч. 3 ст. 175 ЖК РФ (речь идет о региональном операторе), взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Никаких специальных положений о порядке проведения капитального ремонта при формировании фонда на специальном счете в разд. IX ЖК РФ не содержится. Это значит, что следует руководствоваться общими положениями, согласно которым проведение капитального ремонта относится к компетенции управляющего домом.

В настоящее время за ненадлежащее содержание общего имущества в МКД (в том числе за несвоевременное проведение ремонта) следует административная ответственность для управляющих (ст. 7.22 КоАП РФ), если только не будет доказано, что управляющий принял все зависящие от него меры для соблюдения обязательных требований законодательства. Начиная с 01.05.2015 ненадлежащее содержание общего имущества для УК, работающей на основании лицензии, может быть квалифицировано как осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД с нарушением лицензионных требований (ч. 2 ст. 14.1.3 КоАП РФ) и может повлечь серьезные штрафные санкции. Обратим внимание, что работы по капитальному ремонту, описанные по составу и срокам проведения в региональной программе, следует считать обязательными работами, предусмотренными нормативно-правовыми актами, в отношении которых у УК возникает безусловная обязанность по их выполнению (здесь приходится вспомнить Постановление Президиума ВАС РФ от 29.09.2010 N 6464/10).

При этом отсутствие достаточного финансирования запланированных работ не является обстоятельством, исключающим обязанность УК и ответственность за ее неисполнение. Законом предусмотрен механизм сбора средств в фонд капитального ремонта. Именно в интересах УК, чтобы этот механизм был в полном объеме реализован, даже если она сама не является владельцем спецсчета. Выходит, что при выборе способа формирования фонда на специальном счете правоотношения по поводу проведения капитального ремонта существенно не меняются, изменяется лишь порядок накопления такого фонда - не у управляющего, а на специальном счете, открытом на имя другого лица. Такой порядок позволяет обособить средства фонда от имущества владельца спецсчета и управляющего домом, контролировать их сохранность и целевое использование, облегчает процедуру передачи фонда при смене способа управления.

Ключевой момент. Даже если взносы перечисляются на специальный счет, открытый на имя регионального оператора, заинтересован в наполнении фонда именно управляющий, поскольку на нем лежит обязанность по проведению капитального ремонта.

В случае если капитальный ремонт не проведен в срок, предусмотренный региональной программой, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества требуется выполнение какого-либо вида работ, предусмотренного для этого дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета (ч. 7 ст. 189 ЖК РФ). В итоге фонд капитального ремонта попадает в "котел", а это идет вразрез с первоначальным решением собственников помещений. Бездействие УК, приведшее к таким последствиям, вполне может стать основанием для одностороннего расторжения договора управления собственниками помещений.

Об исключениях

В Письме Минстроя России от 07.07.2014 N 12315-АЧ/04 (ответ на вопрос 8) высказано мнение, что нормативным правовым актом субъекта РФ может быть установлена обязанность регионального оператора, являющегося владельцем специального счета, выпускать платежные документы. В этом случае должны быть определены источники финансирования соответствующих затрат регионального оператора. Данное правило может быть обосновано тем, что функции регионального оператора (помимо названных в ЖК РФ) и порядок их выполнения предусматриваются законом субъекта РФ (п. 6 ч. 1, ч. 2 ст. 180 ЖК РФ).

К примеру, в Новосибирской области региональный оператор организует начисление, сбор и учет средств, поступающих в виде взносов на капитальный ремонт собственников помещений в МКД на специальный счет, владельцем которого является региональный оператор (см. п. 5.1 ч. 1 ст. 18 Закона Новосибирской области от 05.07.2013 N 360-ОЗ). Аналогичным образом согласно п. 11.1 ч. 3 ст. 11 Закона Ростовской области от 11.06.2013 N 1101-ЗС к функциям регионального оператора отнесены организация сбора средств фондов капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников финансирования капитального ремонта при формировании фондов капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор, и ведение в электронной форме учета поступления и расходования указанных средств. Закон Ленинградской области от 29.11.2013 N 82-ОЗ содержит общую норму: в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на такой специальный счет на основании платежных документов, представленных владельцем специального счета, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 2 ст. 4).

Обратим внимание, что такой вариант сбора средств не снимает с УК обязанности по проведению капитального ремонта.

\* \* \*

Если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, у УК остаются те же обязанности, которые были у нее до введения в действие нового порядка финансирования капитального ремонта: начисление взносов, печать и доставка платежных документов, организация сбора и взыскания платежей, а также проведение капитального ремонта. Сохраняет действие общее правило о том, что отсутствие финансирования не снимает с управляющего обязанность проводить обязательные работы и ответственность за их невыполнение. Поэтому именно управляющий заинтересован в надлежащем наполнении фонда. Если его не обеспечить, в конечном итоге фонд будет передан в "котел" региональному оператору.

Д.В.Дурново

Главный редактор

ИД "Аюдар Инфо"

Подписано в печать

11.03.2015

1. Примечание Фонда модернизации ЖКХ по Новосибирской области [↑](#footnote-ref-1)