

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»



**Анализ судебной практики по вопросам
капитального ремонта многоквартирных домов со
специальными счетами**

(исследование выполнено за счет средств
Целевого капитала Фонда «Институт экономики города»)

Москва 2023

Содержание

Введение.....	4
1. Оценка количества судебных решений в сфере капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами.....	7
3. Судебная практика по требованиям о капитальном ремонте многоквартирных домов со специальными счетами.....	11
3.1. Основные законодательные требования о капитальном ремонте многоквартирных домов со специальными счетами.....	11
3.2. Анализ споров по требованиям о капитальном ремонте многоквартирных домов со специальными счетами.....	12
3.2.1. Участники судебных споров.....	12
3.2.2. Степень удовлетворения Верховным Судом Российской Федерации заявленных требований и анализ таких требований.....	15
3.2.3. Анализ требований, по которым было отказано в передаче дел в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ.....	19
3.3. Предложения по изменению жилищного законодательства по вопросу капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами.....	27
Заключение.....	34
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	36
Приложение 1. Количество судебных решений в сфере капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами по основным видам требований.....	36
Приложение 2. Перечень решений Верховного Суда Российской Федерации, использованных для анализа судебной практики в сфере капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами.....	38

Приложение 3. Результаты анализа судебных споров по требованиям о капитальном ремонте многоквартирных домов со специальными счетами, дошедших для разрешения до Верховного Суда Российской Федерации	41
--	----

Введение

Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) был принят в конце 2004 года и введен в действие с 1 марта 2005 года¹. Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ ЖК РФ был дополнен разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Данный Федеральный закон вступил в силу со дня его официального опубликования – 28 января 2012 года.

Во исполнение требований ЖК РФ организована система капитального ремонта многоквартирных домов (МКД): созданы региональные операторы², утверждены региональные программы капитального ремонта, установлены минимальные размеры взноса на капитальный ремонт, приняты подзаконные нормативные правовые акты.

По состоянию на 1 апреля 2023 года в региональные программы капитального ремонта включены 723,9 тыс. МКД общей площадью 2,8 млрд кв. метров³, в которых проживают 89 млн. человек⁴.

В соответствии с частью 3 статьи 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- 2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

На специальных счетах фонды капитального ремонта формируются примерно в 96 тысячах МКД или в 13,3 % МКД, включенных в региональные программы капитального ремонта.

¹ См. Федеральный закон от 29 февраля 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

² Специализированные некоммерческие организации, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с пунктом 16⁵ статьи 12 ЖК РФ.

³ Источник: сайт публично-правовой компании «Фонд развития территорий» по ссылке в сети «Интернет» <https://аис.фрт.рф/overhaul>.

⁴ Источник: см. раздел VI «Развитие жилищно-коммунального хозяйства» Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р.

Вопросы капитального ремонта многоквартирных домов, в том числе МКД со специальными счетами, являются актуальными для всех участников жилищных правоотношений – собственников помещений в МКД, организаций, осуществляющих управление МКД, региональных операторов, органов государственной власти и местного самоуправления.

Вызовами в сфере капитального ремонта МКД являются⁵:

1) неэффективное использование аккумулируемых гражданами взносов на капитальный ремонт ввиду недостаточного качества планирования, организации и исполнения работ по капитальному ремонту;

2) недостаточное финансовое обеспечение региональных программ капитального ремонта.

Чтобы справиться с такими вызовами в качестве одного из мероприятий Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года предусмотрено совершенствование механизма использования средств на специальных счетах, предназначенных для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Данное исследование проведено в 2023 году за счет средств Целевого капитала Фонда «Институт экономики города» (далее – ИЭГ) с целью выявления наиболее спорных вопросов в сфере капитального ремонта МКД со специальными счетами путем проведения анализа судебной практики. Выявленные спорные вопросы дали основу для подготовки предложений по их законодательному решению.

В целях учета наиболее широкого спектра судебных решений анализ был проведен за период с 2013 года (первый год после введения в действие в конце 2012 года раздела ЖК РФ об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД) по 2022 год.

⁵ См. раздел VI Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 г. № 3268-р.

В разделе 1 настоящего аналитического материала представлены оценка количества судебных решений в целом в сфере капитального ремонта МКД со специальными счетами, в разделе 2 – методика отбора судебных решений для проведения более детального содержательного анализа. В разделе 3 аналитического материала приведены результаты такого анализа выделенных судебных решений и предложения по законодательному решению наиболее спорных вопросов.

1. Оценка количества судебных решений в сфере капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами

Исследование судебной практики в сфере капитального ремонта МКД со специальными счетами осуществлено путем поиска судебных решений в СПС⁶ «КонсультантПлюс» по «ключевым словам», определяющим требования истцов и предмет судебных споров и анализа судебных решений. Ключевые слова (виды требований), определяющие предмет судебных споров в сфере капитального ремонта МКД со специальными счетами, определены на основе норм главы 16 «Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете» раздела IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» ЖК РФ. Было выделено три вида требований:

- 1) капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом;
- 2) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- 3) совершение операций по специальному счету.

Общее количество судебных решений по всем спорам⁷ с указанными требованиями в целом за период анализа 2013 – 2022 гг. по данным СПС «КонсультантПлюс» составило 756 решений (см. приложение 1 к настоящему исследованию). Информация о количестве судебных решений в целом по Российской Федерации в разбивке по годам выбранного периода представлена на рисунке 1.

⁶ СПС – компьютерная справочная правовая система.

⁷ Судебный спор по какому-либо требованию может разрешаться решениями судов разных инстанций – судов общей юрисдикции и арбитражных судов, в том числе, судов первой, апелляционной, кассационной инстанций, а также Верховным Судом Российской Федерации.

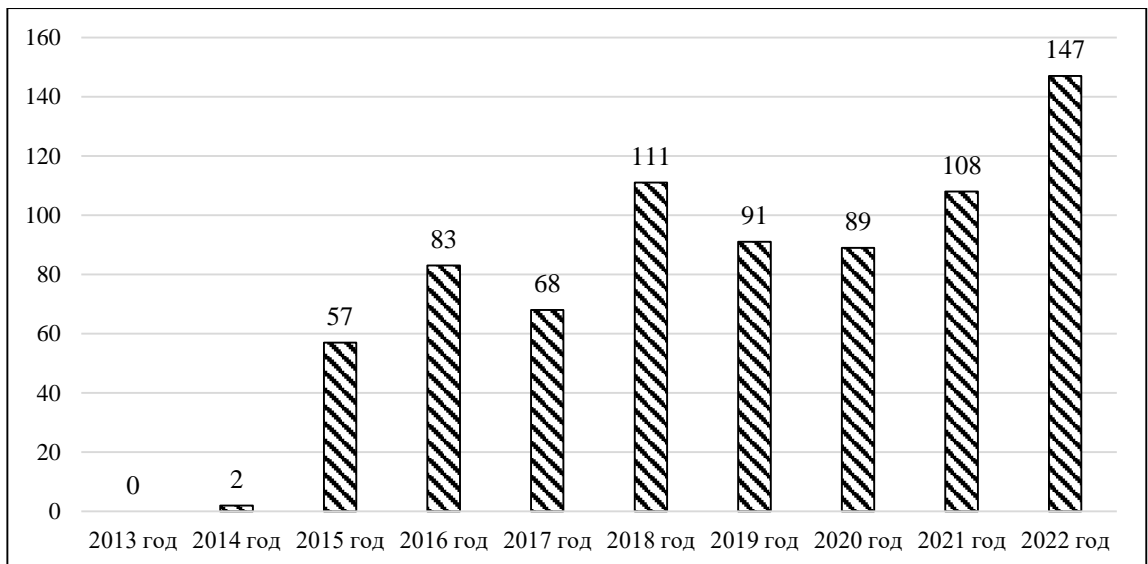


Рисунок 1 – Общее количество судебных решений в сфере капитального ремонта МКД со специальными счетами за период 2013 – 2022 гг. (выборка по ключевым словам)

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Из данных на рисунке 1 видно, что количество судебных споров (решений) по вопросам капитального ремонта многоквартирных домов, в которых собственники помещений для аккумулирования взносов на капитальный ремонт своих домов выбрали специальный счет, возрастает: количество принятых судебных решений выросло с 2 решений в 2014 году до 147 решений в 2022 году.

На рисунке 2 приведены данные о количестве судебных решений по каждому выбранному ключевому слову, определяющему предмет судебных споров в сфере капитального ремонта МКД специальными счетами, в целом за период 2006 – 2022 гг.

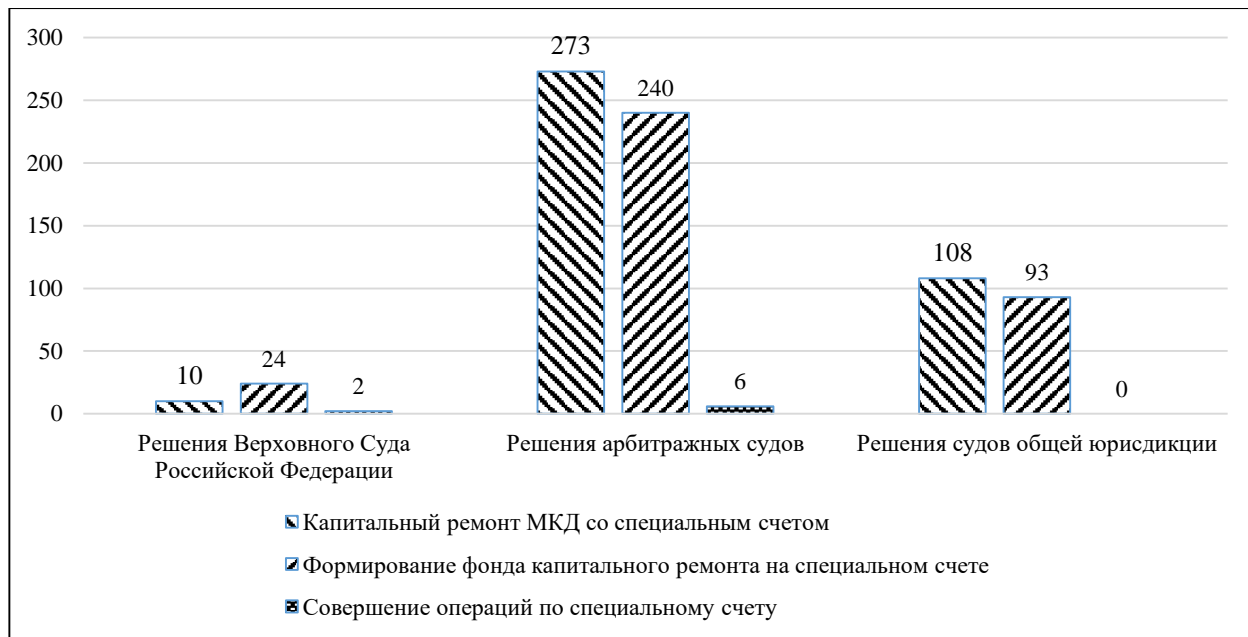


Рисунок 2 – Количество судебных решений в разрезе ключевых требований (выделенных по ключевым словам) в сфере капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами за период 2013 – 2022 гг.

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «КонсультантПлюс».

Наибольшее количество судебных решений за период 2013 – 2022 гг. было принято в отношении требований о капитальном ремонте многоквартирного дома со специальным счетом – 391 решение (51,7% от общего количества решений). По требованиям о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете было принято 357 решений. Наименьшее количество споров выявлено по вопросу совершения операций по специальному счету – 8 решений за весь период анализа. В основном споры решались в арбитражных судах с участием юридических лиц – 519 решений (72,1% от общего количества решений, принятых арбитражными судами и судами общей юрисдикции), против 201 решения, принятых в судах общей юрисдикции. 36 судебных дел было рассмотрено в Верховном Суде Российской Федерации.

2. Объект содержательного анализа судебной практики в сфере управления многоквартирными домами

В целях более детального содержательного анализа судебной практики по вопросам капитального ремонта МКД со специальными счетами были выбраны решения Верховного Суда Российской Федерации (далее – ВС РФ) по всем трем выделенным требованиям. В результате был проведен анализ 36 решений ВС РФ, принятых за период 2006 – 2022 гг., по следующим вопросам:

- 1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете – 24 решения;
- 2) капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом – 10 решений;
- 3) совершение операций по специальному счету – 2 решения.

Анализ решений суда высшей инстанции дополнялся анализом судебных решений нижестоящих судов из историй рассмотрения дел по этим решениям. Если суд высшей инстанции своим решением (определением) направлял дело на новое рассмотрение в соответствующий нижестоящий суд, который рассматривал это дело, проводился анализ и нового решения нижестоящего суда.

Анализ судебной практики в сфере капитального ремонта МКД со специальными счетами по обозначенным трем ключевым требованиям представлен в следующем разделе настоящего отчета. На основании данного анализа в этом разделе также представлены предложения по изменению и (или) дополнению жилищного законодательства.

Перечень проанализированных судебных решений, использованных при подготовке настоящего отчета, представлен в приложении 2 к настоящему аналитическому материалу.

3. Судебная практика по требованиям о капитальном ремонте многоквартирных домов со специальными счетами

3.1. Основные законодательные требования о капитальном ремонте многоквартирных домов со специальными счетами

В соответствии со статьей 175 ЖК РФ специальный счет открывается в банке в соответствии с ГК РФ⁸ и особенностями, установленными ЖК РФ. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в статье 174 ЖК РФ, в том числе, для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. Владельцем специального счета может быть:

- 1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- 3) управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Специальный счет открывается на имя владельца специального счета при предъявлении оформленного протоколом решения общего собрания собственников помещений в МКД в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации⁹.

⁸ См. главу 45 «Банковский счет» Гражданского кодекса Российской Федерации.

⁹ См. постановление Правительства Российской Федерации от 24 апреля 2018 г. № 497 «Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет, и внесении изменений в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором».

В соответствии с частью 7 статьи 177 ЖК РФ банк, в котором открыт специальный счет, и владелец специального счета предоставляют по требованию любого собственника помещения в МКД, а также по запросу органа государственного жилищного надзора (далее – ОГЖН) информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в МКД, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету.

В соответствии с частью 4 статьи 172 ЖК РФ ОГЖН ведет реестр уведомлений о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта, реестр специальных счетов, информирует орган местного самоуправления и регионального оператора о МКД, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фондов капитального ремонта и (или) не реализовали его.

3.2. Анализ споров по требованиям о капитальном ремонте многоквартирных домов со специальными счетами

Результаты анализа судебных споров по требованиям о капитальном ремонте многоквартирных домов со специальными счетами, дошедших для разрешения до высшей судебной инстанции – Верховного Суда Российской Федерации (далее также – ВС РФ), представлены в приложении 3 к настоящему аналитическому материалу. Основные выводы по результатам такого анализа сводятся к следующему.

3.2.1. Участники судебных споров

Сторонами судебных споров о капитальном ремонте МКД со специальными счетами, рассмотренных в настоящей работе, разрешение которых осуществлялось в ВС РФ, выступали региональные операторы, организации, осуществляющие управление МКД, ОГЖН, банки, в которых открыты специальные счета (см. таблицу 1), а также иные лица, например,

ресурсоснабжающие организации, подрядчики по капитальному ремонту МКД.

Таблица 1. Стороны судебных споров о капитальном ремонте МКД со специальными счетами

Истец¹⁰	Ответчик¹¹
Региональный оператор	Управляющая организация, ТСЖ ¹² , ЖСК ¹³
Региональный оператор	ОГЖН
Региональный оператор	Банк, в котором открыт специальный счет
Региональный оператор	Собственник помещения в МКД (юридическое лицо)
Региональный оператор	Региональная инспекция ФНС ¹⁴
Управляющая организация, ТСЖ, ЖСК	ОГЖН, ОМСУ ¹⁵
Управляющая организация, ТСЖ, ЖСК	Региональный оператор
Управляющая организация, ТСЖ, ЖСК	Банк, в котором открыт специальный счет
Управляющая организация	Собственник нежилого помещения в МКД
Новая управляющая организация	Прежняя управляющая организация
Ресурсоснабжающая организация (далее – РСО)	Управляющая организация

Источник: составлено экспертами ИЭГ на основе данных приложения 3 к настоящему материалу.

Заявителями¹⁶ в ВС РФ в спорах о капитальном ремонте МКД со специальными счетами в основном выступали управляющие организации (в 33% рассмотренных в рамках настоящей работы судебных дел по данному вопросу), региональные операторы (в 28% таких судебных дел), ТСЖ и ЖСК

¹⁰ Истец – лицо, обратившееся с иском в суд первой инстанции, т.е. лицо, обратившееся в судебном споре в суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав, первым.

¹¹ Ответчик – лицо, на которое истец указывает как на нарушителя своего права в суде первой инстанции.

¹² ТСЖ – товарищество собственников жилья.

¹³ ЖСК – жилищно-строительный кооператив.

¹⁴ ФНС – Федеральная налоговая служба.

¹⁵ ОМСУ – орган местного самоуправления.

¹⁶ Заявитель – лицо, обратившееся в судебном споре за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав с заявлением (кассационной жалобой) в Верховный Суд Российской Федерации.

(в 19% таких судебных дел). В целом организации, осуществляющие управление МКД¹⁷, выступали заявителями в 52% таких судебных дел. Заявителями в рассмотренных делах также выступали ОГЖН (в 8% таких судебных дел), а также банки, в которых открыт специальный счет (в 6% таких судебных дел) и другие лица (см. рисунок 3).

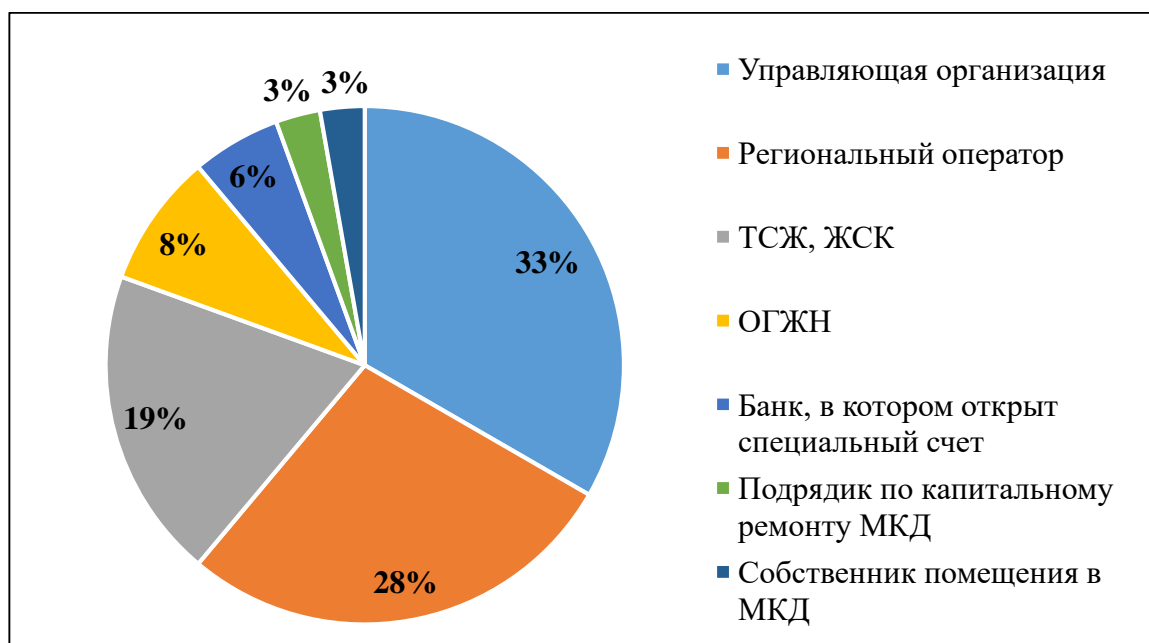


Рисунок 3 – Заявители в спорах по капитальному ремонту МКД со специальными счетами в Верховном суде Российской Федерации

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным приложения 3 к настоящему материалу.

Другой стороной споров¹⁸ в ВС РФ в рассмотренных в настоящем аналитическом материале делах о капитальном ремонте МКД со специальными счетами выступали объединения граждан в жилищной сфере ТСЖ и ЖСК (в 22% таких судебных дел), региональные операторы и ОГЖН (в 19% таких судебных дел), управляющие организации (в 17% таких судебных дел), банки, в которых открыт специальный счет (в 6% таких судебных дел) и другие лица (см. рисунок 4).

¹⁷ Организации, осуществляющие управление МКД, – управляющие организации, ТСЖ и ЖСК.

¹⁸ Такой стороной могли быть как истцы, так и ответчики в судах первой инстанции.

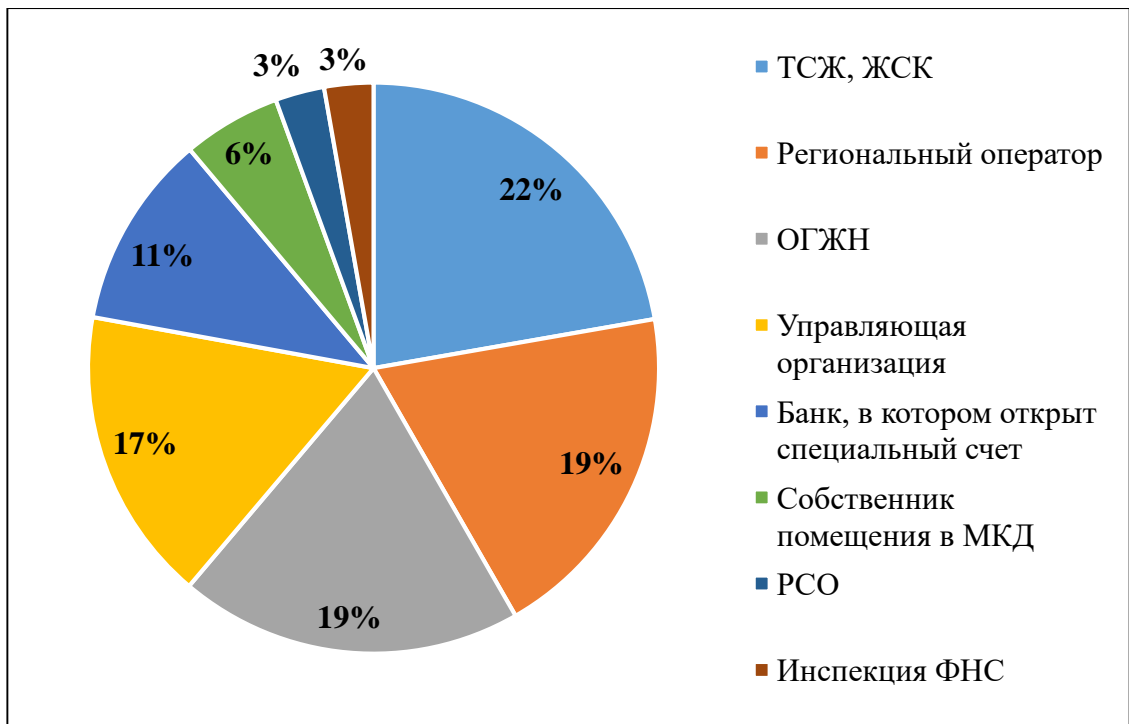


Рисунок 4 – Другая сторона в спорах по капитальному ремонту МКД со специальными счетами в Верховном Суде Российской Федерации

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным приложения 3 к настоящему материалу.

Участниками споров о капитальном ремонте МКД со специальными счетами в рамках судебных дел, рассмотренных в настоящем аналитическом материале, выступали юридические лица, среди таких участников не оказалось граждан – собственников (или нанимателей) помещений в МКД.

3.2.2. Степень удовлетворения Верховным Судом Российской Федерации заявленных требований и анализ таких требований

Из 36 рассмотренных в настоящем аналитическом материале дел, дошедших до ВС РФ, в трех спорах ВС РФ не согласился с решениями нижестоящих судов, а судебные дела были переданы на рассмотрение Судебной коллегией по экономическим спорам ВС РФ и были удовлетворены в 8% судебных дел, в остальных 92% судебных дел в удовлетворении требования заявителю было отказано.

Суть споров, заявленные требования в которых ВС РФ были переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ и удовлетворены, сводится к следующему:

1) в споре управляющей организации с ОГЖН по делу № А79-590/2020¹⁹ по заявлению управляющей организации в ВС РФ об отмене и признании недействительным предписания ОГЖН, который, установив, что решение общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, является ничтожным, предписал управляющей организации прекратить начисление взносов на капитальный ремонт и произвести перечисление денежных средств, находящихся на специальном счете по взносам на капитальный ремонт МКД на счет регионального оператора. В ходе проведения внеплановой документарной проверки управляющей организации ОГЖН было установлено, что на общем собрании собственников помещений в МКД принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого выбрана управляющая организация. Выявив, что данное решение принято при наличии 65,27% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД вместо необходимых 66,7%²⁰, ОГЖН пришел к выводу о ничтожности решения собственников помещений в МКД, указав, что формирование фонда капитального ремонта должно осуществляться на счете регионального оператора. Считая предписание ОГЖН незаконным, управляющая организация обратилась в арбитражный суд субъекта РФ, решением которого заявленное требование было удовлетворено, а предписание ОГЖН признано недействительным. Постановлением арбитражного апелляционного суда решение арбитражного суда субъекта РФ было отменено, в удовлетворении

¹⁹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 6 июля 2021 г. № 301-ЭС21-2180.

²⁰ Данное решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

заявления отказано. Арбитражный суд федерального округа оставил постановление суда апелляционной инстанции без изменения.

Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ указала, что ОГЖН должен был реализовать свое право на обращение в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений МКД, руководствуясь положениями части 6 статьи 20 ЖК РФ, поскольку в соответствии с частью 12 статьи 20 ЖК РФ (частью 6 статьи 20 ЖК РФ в редакции ЖК РФ на дату, когда данное дело решалось в суде) ОГЖН вправе обратиться в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в МКД с нарушением требований ЖК РФ. Т.е. у ОГЖН нет полномочий выдать предписание управляющей организации прекратить начисление взносов на капитальный ремонт и произвести перечисление денежных средств, находящихся на специальном счете по взносам на капитальный ремонт МКД на счет регионального оператора;

2) в споре управляющей организации с банком, в котором открыт специальный счет, по делу № А05-13674/2017²¹ требование управляющей организации об оспаривании действий банка по списанию денежных средств со специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта на основании исполнительного листа в пользу водоканала по оплате долга за водоснабжение и водоотведение, а также пеней Судебной коллегией по экономическим спорам ВС РФ было удовлетворено, т.к. материалами дела установлено, что, обратив взыскание на денежные средства управляющей организации, находящиеся на специальном счете, банк нарушил часть 6 статьи 175 ЖК РФ²². Нижестоящими судами решение было принято в пользу банка.

²¹ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27 мая 2019 г. № 307-ЭС18-25642.

²² В соответствии с частью 6 статьи 175 ЖК РФ на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в МКД о получении управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом МКД, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта.

3) в споре ЖСК – владельца специального счета и банка, в котором открыт данный специальный счет, по делу № А40-162965/2021²³ ЖСК обратился с иском к банку об обязанности последнего исполнить платежное поручение о перечислении аванса 30% для выполнения работ по капитальному ремонту МКД по договору подряда на расчетный счет подрядной организации. Банк отказал кооперативу в перечислении денежных средств со специального счета, поскольку решение общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта, по мнению банка, было принято в отсутствие кворума, который указал, что, как в целом решение общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта, так и решение по отдельным входящим в такое решение вопросам должно приниматься большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Так, в соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, предусмотренным пунктами 1²⁴, 1¹⁻¹²⁵, 1²²⁶ части 2 статьи 44 ЖК РФ, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Вместе с тем, в соответствии с частью 5¹ статьи 189 ЖК РФ в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;
- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

²³ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2022 г. № 305-ЭС22-14073.

²⁴ Решения о капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда капитального ремонта.

²⁵ Решения о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса.

²⁶ Решения о получении организацией, осуществляющие управление МКД, кредита или займа на капитальный ремонт МКД.

- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Вопросы, указанные в части 5¹ статьи 189 ЖК РФ, как составные части вопроса о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД, указанного в пункте 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ, также должны приниматься большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД. Нижестоящими судами иск ЖСК был удовлетворен, которые своими решениями обязали банк исполнить платежное поручение ЖСК о перечислении аванса 30% для выполнения работ по капитальному ремонту МКД. С учетом приведенных норм ЖК РФ в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ было принято решение об отказе ЖСК в удовлетворении иска.

Незначительное количество судебных дел, переданных ВС РФ на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, среди рассмотренных в настоящей работе судебных дел возможно говорит о том, что действующие нормы ЖК РФ в достаточной степени регулируют рассмотренные спорные отношения. Возможно, результаты анализа требований, по которым было отказано в передаче дел в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ, представленные в следующем разделе настоящего аналитического материала, будут в той или иной степени говорить или опровергать выдвинутое предположение.

3.2.3. Анализ требований, по которым было отказано в передаче дел в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ

В 33 спорах из 36 рассмотренных в настоящем аналитическом материале судебных дел, дошедших до ВС РФ, в передаче кассационных жалоб

заявителей для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ было отказано, заявленные требования не были удовлетворены. Это означает, что ВС РФ оставил решения нижестоящих судов в силе.

Одним из наиболее часто встречающихся споров был спор о правомерности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете управляющей организации или товарищества и, соответственно, включения дома в перечень МКД, собственники помещений в которых аккумулируют взносы на капитальный ремонт МКД на счете регионального оператора.

Споры возникали по инициативе региональных операторов или ОГЖН, по мнению которых, поскольку собственники помещений в МКД не реализовали свое решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта в установленный период, в том числе начисление и сбор управляющей организацией или ТСЖ взносов за капитальный ремонт, ОГЖН признавал неправомерным формирование фонда капитального ремонта на специальном счете управляющей организации или товарищества. В целом, причинами не включения ОГЖН МКД в реестр специальных счетов были:

- 1) пропуск срока принятия собственниками помещений в МКД решений о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете²⁷;
- 2) пропуск срока представления в ОГЖН уведомления о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта с приложением необходимых документов²⁸;

²⁷ В соответствии с частью 5 статьи 170 ЖК РФ решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в МКД в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта.

²⁸ В соответствии с частью 1 статьи 172 ЖК РФ владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в ОГЖН уведомление о выбранном собственниками помещений в МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета.

3) несоответствие решения (протокола) собрания о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете требованиям ЖК РФ²⁹.

Решения по судебным делам о пропуске срока принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, рассмотренным в настоящей работе, были как в пользу организаций, осуществляющих управление МКД, так и в пользу ОГЖН или регионального оператора, выдвигавших требования о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, в частности:

1) дело № А33-22388/2016³⁰: суды признали недействительными договоры специального банковского счета, заключенные банком и ТСЖ, которое осуществляло управление несколькими МКД, и законным перевод остатка денежных средств, хранящихся на специальных банковских счетах, на счет регионального оператора, поскольку к установленному частью 5 статьи 170 ЖК РФ сроку собственниками помещений в спорных домах, несмотря на проведение собраний о выборе порядка формирования фонда капитального ремонта, не был реализован выбранный ими способ формирования фонда капитального ремонта (не открыт специальный счет в выбранной кредитной организации). В данном деле способ формирования фонда капитального ремонта был выбран, но не был реализован;

2) дело № А76-13809/2015³¹: несмотря на то, что специальный счет был открыт за пределами срока принятия и реализации решения о специальном счете, суд признал действия ОГЖН неправомерными по включению дома в перечень МКД, в котором должно осуществляться формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, и оставил за ТСЖ способ специального счета, поскольку суд пришел к выводу о том, что ответчик (в данном случае ОМСУ), имея письмо товарищества о принятом им решении о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

²⁹ Требования к решениям общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и оформлению таких решений установлены статьей 46 ЖК РФ.

³⁰ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2017 г. № 302-ЭС17-18897.

³¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 июля 2016 г. № 309-КГ16-6206.

товарищества, хотя и направленное в ОГЖН за пределами срока реализации решения о специальном счете, неправоммерно принял постановление о включении дома в перечень МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. В данном деле способ формирования фонда капитального ремонта был выбран и реализован.

Отличие дела № А76-13809/2015 от дела № А33-22388/2016 заключается в том, что собственники помещений в МКД выбрали и реализовали способ формирования фонда капитального ремонта МКД на специальном счете и представали подтверждающие документы в ОГЖН, хотя и после шестимесячного срока, установленного ЖК РФ. Наличие выбранного и реализованного способа формирования фонда капитального ремонта стал юридическим фактом, на основе которого специальный счет был оставлен за ТСЖ;

3) дело № А33-25883/2014³²: в аналогичном деле специальный счет был открыт за пределами срока принятия и реализации решения о специальном счете, суд признал действия ОГЖН правомерными по включению дома в перечень МКД, в котором осуществляется формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, не оставил за ТСЖ способ специального счета, поскольку решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта с приложением соответствующих документов принято и реализовано собственниками помещений в МКД с нарушением срока, установленного частью 5 статьи 170 ЖК РФ. В данном деле способ формирования фонда капитального ремонта был выбран собственниками помещений в МКД и реализован, но не оставлен за ТСЖ, хотя специальный счет для перечисления средств в целях формирования фонда капитального ремонта открыт был ТСЖД на четыре дня позже срока, установленного ЖК РФ.

Другие рассмотренные в настоящем аналитическом материале судебные решения также могут иметь практическое значение для заинтересованных лиц

³² Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 июля 2016 г. № 302-КГ16-8718.

при осуществлении капитального ремонта МКД со специальными счетами, в частности:

1) средства фонда капитального ремонта могут быть направлены на выполнение неотложных работ капитального характера в связи с аварией (обрушением крыши) на общем имуществе в МКД: суд признал законным взыскание с регионального оператора – владельца специального счета денежных средств с данного счета в пользу управляющей организации, выполнившей за счет собственных средств безотлагательный капитальный ремонт общего имущества в МКД³³;

2) денежные средства, полученные от размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта в кредитных организациях, облагаются налогом на прибыль организаций³⁴;

3) отказ регионального оператора – владельца специального счета в МКД в предоставлении ЖСК, осуществляющему управление этим МКД, сведений о задолженности собственников помещений в данном МКД на капитальный ремонт правомерен, так как в соответствии с частью 7 статьи 177 ЖК РФ предоставление данных сведений владельцем специального счета осуществляется только по требованию любого собственника помещения в МКД, а также по запросу ОГЖН³⁵;

4) суд признал законным отказ ТСЖ – владельца специального счета перечислить на счет регионального оператора средства, аккумулируемые на специальном счете, несмотря на то, что специальный счет был открыт по прошествии шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта: в спорный период на основании проводимых общих собраний собственников помещений на специальном счете собирались денежные средства, которые расходовались ТСЖ в соответствии с решениями собственников на проведение работ по

³³ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2022 г. № 309-ЭС22-11617.

³⁴ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 5 августа 2021 г. № 308-ЭС21-12331.

³⁵ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2020 г. № 305-ЭС20-18053.

капитальному ремонту общего имущества в МКД, региональный оператор не выставлял счета на уплату взносов на капитальный ремонт спорного дома³⁶³⁷;

5) региональный оператор – владелец специального счета МКД отказал ТСЖ, осуществляющему управление этим МКД, перечислить средства подрядчику за выполненные работы по капитальному ремонту МКД. Решением арбитражного суда с товарищества в пользу подрядчика взыскан долг по договору на выполнение работ по капитальному ремонту МКД. С регионального оператора – владельца специального счета за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного на указанном счете, в пользу товарищества взыскан долг по оплате работ по капитальному ремонту³⁸;

6) управляющая организация – владелец специального счета не обеспечила сохранность средств на специальном счете. Предписание ОГЖН перечислить на специальный счет недостающие денежные средства, перечислить денежные средства со специального счета на счет регионального оператора и закрыть специальный счет признано законным³⁹;

7) решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в ОГЖН документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 ЖК РФ. Отсутствие МКД в реестре открытых специальных счетов на сайте ОГЖН не является основанием для закрытия специального счета и перечисления взносов на капитальный ремонт с указанного счета на счет регионального оператора⁴⁰;

8) суд признал незаконными действия банка по взиманию комиссии за перечисление средств со специальных счетов МКД, на которых собственники помещений формируют фонд капитального ремонта: специальный счет предназначен исключительно для проведения операций по зачислению и списанию денежных средств, связанных с формированием и использованием

³⁶ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 сентября 2020 г. № 310-ЭС20-9476.

³⁷ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 июля 2016 г. № 309-КГ16-6206.

³⁸ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 сентября 2019 г. № 301-ЭС19-15971.

³⁹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2018 г. № 309-КГ18-12641.

⁴⁰ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21 сентября 2022 г. № 305-ЭС22-15984.

фонда капитального ремонта, действует прямой запрет на списание со специального счета денежных средств в оплату обязательств, не связанных с капитальным ремонтом МКД⁴¹;

9) списание денежных средств со специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта на основании исполнительного листа, в рамках обеспечительных мер по делу о взыскании задолженности, незаконно: законодательство содержит прямой запрет на списание со специального счета, открытого для формирования фонда капитального ремонта, денежных средств в оплату обязательств, не связанных с капитальным ремонтом общего имущества МКД^{42,43};

10) если закон субъекта РФ о системе капитального ремонта общего имущества в МКД не предусматривает право ОГЖН отказать заявителям во включении в реестр уведомлений о выбранном собственниками помещений в МКД способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете из-за предоставления протокола общего собрания собственников помещений в МКД с каким-либо несоответствием в кворуме, такой отказ является недействительным⁴⁴. Решение общего собрания о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в судебном порядке не было оспорено и недействительным не признано, ОГЖН нужно было не отказывать заявителю о включении в реестр уведомлений о способе формирования фонда капитального ремонта, а оспорить в суде решение общего собрания, поскольку в соответствии с частью 12 статьи 20 ЖК РФ ОГЖН вправе обратиться в суд с заявлениями о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в МКД с нарушением требований ЖК РФ;

11) признан правомерным отказ банка в проведении требуемых владельцем счета операций по специальному счету, так как в целом решение

⁴¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 июня 2022 г. № 301-ЭС22-9567.

⁴² Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 февраля 2021 г. № 309-ЭС20-23371.

⁴³ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27 мая 2019 г. № 307-ЭС18-25642.

⁴⁴ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 июня 2018 г. № 309-КГ18-6947.

общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта, так и решения по отдельным входящим в него вопросам, в частности, таким как предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту, должны приниматься большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД⁴⁵;

12) дело № А17-2695/2018⁴⁶ о возврате средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете: ОГЖН выдал управляющей организации – владельцу специального счета предписание обеспечить возврат денежных средств, потраченных на капитальный ремонт МКД, т.к. решение общего собрания о капитальном ремонте не имело кворума. Доводы управляющей организации о не указании в оспариваемом предписании конкретного перечня действий, необходимых совершить для его исполнения, суд отклонил. Суд указал, что в данном случае, заявитель наоборот не ограничен в праве выбора совершения действий, направленных на исполнение предписания, предусмотренного действующим законодательством. С учетом изложенных обстоятельств суд считает, что оспариваемое предписание, возлагающее на управляющую организацию обязанность по устранению выявленных нарушений, не противоречит требованиям действующего законодательства и не нарушает прав заявителя, у надзорного органа имелись правовые основания для выдачи в адрес управляющей организации обязательного для исполнения предписания. Использование средств фонда капитального ремонта на проведение такого ремонта МКД без решения общего собрания собственников помещений в МКД привело к обязанности управляющей организации вернуть средства указанного фонда при выполненном капитальном ремонте дома без решения общего собрания собственников помещений в этом МКД о таком ремонте;

⁴⁵ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2022 г. № 305-ЭС22-14073.

⁴⁶ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 1 августа 2019 г. № 301-ЭС19-11913.

13) Дело № А73-18152/2015⁴⁷ показало однозначную позицию судов в отношении собственников нежилых помещений в МКД, которые в силу закона обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт МКД.

Рассмотрение указанных судебных дел в целом показало, что большинство таких дел возникло по причине толкования норм ЖК РФ и их применения отдельными сторонами споров в свою пользу. Правовой нигилизм отдельных сторон судебных споров замещался решениями суда путем системного специально-юридического толкования норм жилищного законодательства.

3.3. Предложения по изменению жилищного законодательства по вопросу капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами

1. Урегулировать вопрос организации проведения капитального ремонта МКД со специальным счетом, необходимость проведения которого возникла в результате чрезвычайной ситуации в доме, например, в форме аварии на общем имуществе, грозящей жизни и/или здоровью граждан, проживающих в доме, и их имуществу.

Могут ли средства фонда капитального ремонта быть направлены на выполнение работ неотложного капитального характера в связи с аварией на МКД? Ответ на этот вопрос зависит от способа формирования фонда капитального ремонта – формируется этот фонд на счете регионального оператора или на специальном счете.

В соответствии с частью 6 статьи 189 ЖК РФ в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера решения по вопросам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 5 указанной статьи, принимаемые в отсутствие указанных аварии или ситуаций решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении

⁴⁷ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 мая 2018 г. № 303-ЭС18-5484.

капитального ремонта общего имущества в этом МКД, в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора принимаются в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В указанном случае капитальный ремонт МКД осуществляется без его включения в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий, возникших вследствие аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера, за счет средств регионального оператора, определенных статьей 185 ЖК РФ и законом субъекта Российской Федерации в качестве денежных средств для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора. Вопросы, предусмотренные пунктами 1 и 2 части 5 статьи 189 ЖК РФ, касаются перечня работ по капитальному ремонту и предельно допустимой стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вопрос о проведении капитального ремонта в случае возникновения аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера на законодательном уровне не решен.

Так, дело № А71-6724/2020⁴⁸ возникло на основе спора между управляющей организацией, осуществляющей управление МКД, и региональным оператором, являющимся владельцем специального счета, на котором собственники помещений в указанном МКД аккумулируют средства на капитальный ремонт своего дома. Суть данного дела:

- 1) в МКД произошла авария капитального характера;

⁴⁸ См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2022 г. № 309-ЭС22-11617 по данному делу.

2) в отношении управляющей организации возбуждено производство по делу об административном правонарушении по части 2 статьи 14.1.3⁴⁹ КоАП РФ⁵⁰;

2) управляющая организация выполнила безотлагательные работы капитального характера в МКД за счет собственных денежных средств;

3) инициировано общее собрание собственников помещений в данном МКД, на котором был поставлен вопрос о возмещении (компенсации) управляющей организации убытков, понесенных вследствие ремонтных работ по устранению обрушения крыши, решение по указанному вопросу не принято в связи с отсутствием кворума;

4) управляющая организация в арбитражных судах взыскала с регионального оператора убытки понесенные в результате выполнения капитального ремонта за счет собственных средств;

5) ВС РФ отказал в кассационной жалобе региональному оператору, подтвердил решения нижестоящих судов в пользу управляющей организации о том, что финансирование работ неотложного характера по капитальному ремонту МКД должно осуществляться за счет денежных средств собственников помещений данного МКД, аккумулированных на специальном счете, владельцем которого в рассмотренном случае является региональный оператор. В результате с регионального оператора в пользу управляющей организации была взыскана сумма равная стоимости проведенного капитального ремонта дома.

2. Внести изменения:

в часть 2.3 статьи 161 ЖК РФ в отношении того, что ответственность управляющей организации за проведение капитального ремонта определяется с учетом раздела IX⁵¹ ЖК РФ;

⁴⁹ Статья 14.1.3 – Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

⁵⁰ КоАП РФ: Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.

⁵¹ Раздела IX Ж РФ – Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

в части 3 статьи 162 ЖК РФ заменить слова «платы за содержание и ремонт жилого помещения» на слова «платы за содержание жилого помещения» (в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 154 ЖК РФ).

Рассмотрение судебного дела № А71-6724/2020⁵², указанного в первом пункте настоящего раздела, также подтверждает предложение по изменению жилищного законодательства по вопросу управления многоквартирными домами, которое было предложено в другом исследовании ИЭГ «Анализ судебной практики по вопросам управления многоквартирными домами». При первом решении данного судебного дела в суде субъекта Российской Федерации в удовлетворении исковых требований управляющей организации было отказано. Суд первой инстанции в том числе указал, что согласно части 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в МКД *за оказание всех услуг и (или) выполнение работ*, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, а согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию другой стороны (в данном деле собственников помещений в МКД) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать *услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества* в таком доме. Указанные положения части 2 статьи 162 ЖК РФ создают основу для неправильного, на наш взгляд, понимания, что управляющая организация, независимо от выбранного собственниками помещений в МКД способа формирования фонда капитального ремонта, отвечает перед собственниками помещений за

⁵² См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2022 г. № 309-ЭС22-11617 по данному делу.

выполнение работ по капитальному ремонту за счет платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленной для собственников помещений договором управления МКД.

3. Предоставить право управляющей организации при смене специального счета, владельца такого счета, кредитной организации обратиться в суд с заявлением о взыскании денежных средств, находящихся на специальном счете, договор по которому расторгнут, с перечислением на другой специальный счет.

В судебном деле № А71-18825/2017⁵³ по иску новой управляющей организации и нового владельца специального счета к прежней управляющей организации, договор управления МКД с которой расторгнут, которая была владельцем указанного счета, взысканы взносы на капитальный ремонт, проценты за пользование чужими денежными средствами.

В соответствии с частью 5 статьи 176 ЖК РФ в случае, если владельцем специального счета не расторгнут договор специального счета либо не подано заявление о перечислении остатка средств, находящихся на специальном счете, на счет регионального оператора или другой специальный счет в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД в течение десяти дней после получения указанного решения, любой собственник помещения в МКД, а в случае, если региональный оператор выбран владельцем специального счета, также региональный оператор вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете этого МКД, с перечислением их на другой специальный счет или на счет регионального оператора. В соответствии с указанной нормой ЖК РФ иск в суд к прежней управляющей организации не может подать новая (вновь выбранная) управляющая организация, только собственник помещения в МКД или региональный оператор.

⁵³ См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 декабря 2018 г. № 309-ЭС18-21851 по данному делу.

4. Разрешить уплату комиссионного вознаграждения банку за открытие и обслуживание специального счета, на котором аккумулируются средства собственников помещений в МКД на капитальный ремонт такого дома, за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.

В судебном деле № А11-11829/2020⁵⁴ суд признал незаконными действия банка по взиманию комиссии за перечисление средств со специального счета МКД, на котором собственники помещений в данном доме формируют фонд капитального ремонта.

В соответствии с частью 1 статьи 174 ЖК РФ за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

А в соответствии с пунктом 6 части 1 статья 177 по специальному счету помимо прочих может совершаться операция по списанию комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета.

Уплата комиссионного вознаграждения банку не может производиться за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Для списания комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета необходимо, чтобы собственники помещений в МКД, аккумулирующие средства фонда капитального ремонта дома на специальном счете, приняли решение о размере взноса на

⁵⁴ См. определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 июня 2022 г. № 301-ЭС22-9567 по данному делу.

капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт⁵⁵. Решение об оплате комиссий банку за открытие и обслуживание специального счета принимается общим собранием собственников помещений в МКД. Комиссия должна производиться из средств фонда капитального ремонта, превышающих сумму минимальных взносов на капитальный ремонт, в случае, если такое решение принято собственниками.

⁵⁵ См. пункт 1.1-1 части 2 статьи 44 ЖК РФ, в которой указаны компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Заключение

По результатам проведенного анализа судебной практики в сфере капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами можно сделать следующие основные выводы.

1. Общее количество судебных решений споров в сфере капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами с выделенными в настоящей работе ключевыми словами и отобранных с помощью СПС «КонсультантПлюс» в целом за период анализа 2013 – 2022 гг. составило 756 решений, включающих решения высших судов, судов общей юрисдикции и арбитражных судов разных инстанций.

2. В данном исследовании представлен анализ решений Верховного Суда Российской Федерации по 36 судебным делам, включая решения судов нижестоящих инстанций, за период 2013 – 2022 гг., по следующим вопросам:

- 1) капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом;
- 2) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;
- 3) совершение операций по специальному счету.

Заявленные требования в Верховный суд Российской Федерации были удовлетворены Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в 3 из 36 рассмотренных судебных дел, в 33 судебных делах в передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ заявителю было отказано, что говорит о высоком качестве разрешения дел нижестоящими судами.

Основными участниками споров в качестве заявителей в Верховный Суд Российской Федерации были организации, осуществляющие управление МКД, среди этих организаций – управляющие организации, на втором месте среди заявителей – региональные операторы. В качестве заявителей выступали органы государственного жилищного надзора и иные лица. В качестве лиц, действия которых послужили поводом подачи заявителями кассационной жалобы в ВС РФ, чаще всего выступали объединения граждан в жилищной сфере – ТСЖ и ЖСК, региональные операторы и ОГЖН.

Одним из наиболее часто встречающихся споров был спор о правомерности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете управляющей организации или ТСЖ и, соответственно, о включении дома в перечень МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора. Решения были как в пользу организаций, осуществляющих управление МКД, так и в пользу ОГЖН или регионального оператора.

Анализ судебных дел показал, что положения жилищного законодательства, регламентирующие порядок капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами по указанным требованиям, нуждаются в той или иной степени в изменении или дополнении по вопросам:

использования средств фонда капитального ремонта на выполнение работ неотложного капитального характера в связи, например, с аварией в МКД в случае, если собрание еще не проведено и не принято соответствующее решение, а предписание надзорного органа выполнить капитальный ремонт выдано;

отсутствия возможности вновь выбранной управляющей организации при замене владельца специального счета или кредитной организации обратиться в суд с заявлением о взыскании средств, находящихся на специальном счете, договор по которому расторгнут, с перечислением их на другой специальный счет, владельцем которого является новая управляющая организация;

взимания комиссии банка за ведение специального счета или перечисление средств с такого счета;

уточнения ответственности управляющей организации за выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в МКД.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1.

Количество судебных решений в сфере капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами по основным видам требований⁵⁶

Вид требований	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Всего
Капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом, в том числе:	0	2	26	34	29	59	51	52	48	90	391
Решения высших судов	0	0	0	0	0	3	1	3	2	1	10
Арбитражные суды	0	2	12	21	16	47	44	34	36	61	273
Суды общей юрисдикции	0	0	14	13	13	9	6	15	10	28	108
Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, в том числе:	0	0	31	49	39	53	39	36	57	53	357
Решения высших судов	0	0	0	4	1	4	4	2	6	3	24
Арбитражные суды	0	0	16	33	22	40	28	21	43	37	240
Суды общей юрисдикции	0	0	15	12	16	9	7	13	8	13	93
Совершение операций по специальному счету, в том числе:	0	0	0	0	0	0	1	1	3	3	8
Решения высших судов	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2
Арбитражные суды	0	0	0	0	0	0	1	1	2	2	6
Суды общей юрисдикции	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Всего, в том числе:	0	2	57	83	68	112	91	89	108	146	756
Решения высших судов	0	0	0	4	1	7	5	5	9	5	36
Арбитражные суды	0	2	28	54	38	87	73	56	81	100	519

⁵⁶ Судебные споры были отобраны через основной поиск СПС «КонсультантПлюс» по выделенным ключевым словам и могут не охватывать весь набор таких споров.

Суды общей юрисдикции	0	0	29	25	29	18	13	28	18	41	201
-----------------------	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «Консультант Плюс».

Приложение 2.

Перечень решений Верховного Суда Российской Федерации, использованных для анализа судебной практики в сфере капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете

1. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 6 июля 2021 г. № 301-ЭС21-2180 по делу № А79-590/2020.
2. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27 мая 2019 г. № 307-ЭС18-25642 по делу № А05-13674/2017.
3. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 декабря 2022 г. № 308-ЭС22-24832 по делу № А63-15968/2021.
4. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21 сентября 2022 г. № 305-ЭС22-15984 по делу № А41-13682/2021.
5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 июня 2022 г. № 301-ЭС22-9567 по делу № А11-11829/2020.
6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 февраля 2022 г. № 309-ЭС21-29785 по делу № А71-10941/2020.
7. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 декабря 2021 г. № 304-ЭС21-24674 по делу № А27-9337/2020.
8. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2021 г. № 308-ЭС21-24088 по делу № А63-11435/2020.
9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 3 июня 2021 г. № 306-ЭС21-8038 по делу № А65-6989/2020.
10. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 апреля 2021 г. № 306-ЭС21-6724 по делу № А65-13195/2020.
11. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 февраля 2021 г. № 309-ЭС20-23371 по делу № А71-5589/2020.
12. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 ноября 2020 г. № 305-ЭС20-18169 по делу № А40-233757/2019.

13. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21 февраля 2020 г. № 305-ЭС19-28589 по делу № А40-318128/2018.

14. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 ноября 2019 г. № 310-ЭС19-20637 по делу № А35-6101/2018.

15. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 1 августа 2019 г. № 301-ЭС19-11913 по делу № А17-2695/2018.

16. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2019 г. № 307-ЭС18-25642 по делу № А05-13674/2017 (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27 мая 2019 г. № 307-ЭС18-25642).

17. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 сентября 2018 г. № 305-ЭС18-13576 по делу № А40-177305/2016.

18. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 июня 2018 г. № 309-КГ18-6947 по делу № А50-9913/2017.

19. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 мая 2018 г. № 303-ЭС18-5484 по делу № А73-18152/2015.

20. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2017 г. № 302-ЭС17-18897 по делу № А33-22388/2016.

21. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 июля 2016 г. № 302-КГ16-8718 по делу № А33-5796/2015.

22. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 июля 2016 г. № 309-КГ16-6206 по делу № А76-13809/2015.

23. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 6 мая 2016 г. № 302-КГ16-5128 по делу № А33-25883/2014.

24. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 5 мая 2016 г. № 309-КГ16-5118 по делу № А07-7978/2015.

Капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом

1. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2022 г. № 309-ЭС22-11617 по делу № А71-6724/2020.

2. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 ноября 2021 г. № 309-ЭС21-21970 по делу № А71-8907/2020.
3. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 5 августа 2021 г. № 308-ЭС21-12331 по делу № А63-22137/2019.
4. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2020 г. № 305-ЭС20-18053 по делу № А40-159078/2019.
5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 сентября 2020 г. № 310-ЭС20-9476 по делу № А35-6856/2018.
6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2020 г. № 301-ЭС19-28423 по делу № А28-2803/2018.
7. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 сентября 2019 г. № 301-ЭС19-15971 по делу № А79-256/2019.
8. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 декабря 2018 г. № 302-ЭС18-21444 по делу № А33-26242/2017.
9. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 декабря 2018 г. № 309-ЭС18-21851 по делу № А71-18825/2017.
10. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2018 г. № 309-КГ18-12641 по делу № А71-903/2017.

Совершение операций по специальному счету

1. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2022 г. № 305-ЭС22-14073 по делу № А40-162965/2021.
2. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 1 сентября 2021 г. № 303-ЭС21-14456 по делу № А51-8154/2020.

Приложение 3.

Результаты анализа судебных споров по требованиям о капитальном ремонте многоквартирных домов со специальными счетами, дошедших для разрешения до Верховного Суда Российской Федерации

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
1. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете					
Дело № А79-590/2020 ⁵⁷	<u>Истец (Заявитель):</u> Управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	Об отмене и признании недействительным предписания ОГЖН, который, установив, что решение общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация, является ничтожным, предписал управляющей организации прекратить начисление взносов на капитальный ремонт.	На внеочередном общем собрании собственников помещений в МКД в форме заочного голосования, оформленного протоколом, принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете управляющей организации, о наделении управляющей организации полномочиями на организацию и выполнение работ по капитальному ремонту МКД, выполнение претензионно-исковой работы по взносам на капитальный ремонт дома с правом обращения от имени собственников помещений в МКД к должникам о взыскании задолженности по таким взносам.	Решение принято при наличии 65,27% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД вместо необходимых 66,7%, то есть менее двух третей голосов от общей площади указанного дома, ОГЖН пришел к выводу о ничтожности решения собственников помещений МКД, указав, что формирование фонда капитального ремонта должно осуществляться на счете регионального оператора. Произвести перечисление денежных средств, находящихся на специальном счете по взносам на капитальный ремонт МКД на счет регионального оператора.	Признать недействительным предписание ОГЖН, ОГЖН вправе был реализовать свое право на обращение в суд с заявлением о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в МКД, руководствуясь при этом положениями части 12 статьи 20 ЖК РФ, однако не воспользовался данным правом. Оспариваемое предписание ОГЖН не соответствует действующему законодательству и нарушает права и законные интересы Заявителя, в связи с чем подлежит признанию недействительным.
Дело № А05-13674/2017 ⁵⁸	<u>Истец (Заявитель):</u> Управляющая организация <u>Ответчик:</u>	Об оспаривании действий банка по списанию денежных средств со специального банковского счета для	Управляющая организация, владелец специального счета, ссылается на то, что указанный счет является специальным и в силу закона на находящиеся на	Решением арбитражного суда субъекта РФ с управляющей компании в пользу водоканала взыскана сумма долга по оплате водоснабжения и	Требование управляющей организации удовлетворено, материалами дела установлено, что, обратив взыскание на денежные

⁵⁷ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 6 июля 2021 г. № 301-ЭС21-2180.

⁵⁸ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 27 мая 2019 г. № 307-ЭС18-25642.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	Банк, в котором открыт специальный счет	формирования фонда капитального ремонта на основании исполнительного листа.	нем денежные средства не может быть обращено взыскание. Законодательство содержит прямой запрет на списание со специального счета, открытого для формирования фонда капитального ремонта, денежных средств в оплату обязательств, не связанных с капитальным ремонтом общего имущества многоквартирного дома.	водоотведения, а также пеней. В адрес банка от водоканала поступило заявление об исполнении указанного судебного решения, к которому был приложен исполнительный лист. Банк исполнил судебное решение, ссылаясь на пункт договора, заключенного между сторонами, в соответствии с которым банк имеет права списывать без распоряжения клиента денежные средства, находящиеся на его счет, по решению суда, а также в случаях, установленных законодательством.	средства, находящиеся на специальном счете, банк нарушил ч. 6 ст. 175 ЖК РФ ⁵⁹ . Постановление арбитражного суда округа по делу отменить, а решение арбитражного суда субъекта РФ и постановление арбитражного апелляционного суда, которыми иск управляющей организации удовлетворен, оставить в силе.
Дело № А63-15968/2021 ⁶⁰	<u>Истец (Заявитель):</u> Региональный оператор <u>Ответчик:</u> ОГЖН	О признании недействительным предписания ОГЖН, в соответствии с которым региональным оператором были нарушены требования части 5 статьи 173 ЖК РФ, выразившиеся в не перечислении средств фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет на основании решения	Постоянный остаток денежных средств на счете регионального оператора образует финансовую устойчивость регионального оператора, которая до сих пор не достигла планового показателя и не может быть использована на оплату выполненных работ по заключенным договорам подряда, а также перечисление на специальный счет при изменении способа формирования фонда капитального ремонта со счета	В нарушение требований действующего законодательства, до момента выдачи оспариваемого предписания региональным оператором денежные средства, оплаченные собственниками помещений в МКД в качестве взносов на капитальный ремонт, не были перечислены на открытый лицензиатом управляющей организацией специальный счет. На основании коллективного обращения собственников	Отказать региональному оператору в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку заявителем не представлено каких-либо относимых и допустимых доказательств нарушения его прав и законных интересов оспариваемым предписанием, равно как и доказательств несоответствия закону или иному нормативному

⁵⁹ Часть 6 статьи 175 ЖК РФ: на денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в МКД о получении управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом МКД, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений о проведении капитального ремонта.

⁶⁰ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 декабря 2022 г. № 308-ЭС22-24832.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		собственников помещений в МКД в связи с изменением способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет	регионального оператора на специальный счет.	помещений в МКД по вопросу формирования фонда капитального ремонта в указанном МКД, должностным лицом ОГЖН издано распоряжение о проведении в отношении регионального оператора внеплановой документарной проверки, целью и задачами которой явилось определение соответствия деятельности регионального оператора обязательным для исполнения требованиям жилищного законодательства.	правовому акту оспариваемого предписания.
Дело № А41-13682/2021 ⁶¹	<u>Истец:</u> Региональный оператор <u>Ответчик:</u> ТСЖ	ОГЖН (Заявитель) обратился в ВС РФ с жалобой о пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о взыскании денежных средств и обязанности ТСЖ закрыть специальные счета, предоставить отчеты по сбору и перечислению взносов на капитальный ремонт. Полагая, что ТСЖ осуществляет сбор взносов на капитальный ремонт незаконно,	На сайте ОГЖН МКД не включены в реестр открытых специальных счетов. Согласно МПА ⁶² о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении МКД, в которых собственники не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, способ формирования фонда капитального ремонта по спорным МКД был определен на счете регионального оператора.	Общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах, управление которыми осуществляет ТСЖ, было утверждено образование фондов капитального ремонта данных МКД и открытие специальных счетов в банке для накопления средств на капитальный ремонт МКД. По заявлению ТСЖ в банке были открыты счета для формирования фондов капитального ремонта.	Отказать ОГЖН в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в ОГЖН документов, предусмотренных частью 1 статьи 172 ЖК РФ ⁶³ .

⁶¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21 сентября 2022 г. № 305-ЭС22-15984.

⁶² МПА: муниципальный правовой акт.

⁶³ В соответствии с частью 1 статьи 172 ЖК РФ владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия такого счета обязан представить в ОГЖН уведомление о выбранном собственниками помещений в МКД способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом МКД, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		региональным оператором в адрес ТСЖ были направлены претензии с требованиями закрыть специальные счета, предоставить отчеты по сбору и перечислению взносов на капитальный ремонт, а также перечислить на счет истца сумму взносов, оплаченных собственниками МКД.		Копия протокола и справка банка об открытии специальных счетов были предоставлены в ОГЖН. Специальные счета открыты на каждый МКД, управление которым осуществляет ТСЖ. В отсутствие решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта ответчик не может перечислить денежные средства истцу.	
Дело № А11-11829/2020 ⁶⁴	<u>Истец:</u> Управляющая организация <u>Ответчик (Заявитель):</u> Банк, в котором открыт специальный счет	По иску управляющей организации о признании незаконными действий банка по взиманию комиссии за перечисление средств со специальных счетов МКД, на которых собственники помещений формируют фонды капитального ремонта, за счет минимального взноса, размер которого установлен НПА ⁶⁵ субъекта РФ, на счет подрядной организации за выполнение работ по капитальному ремонту МКД; об обязанности возвратить на специальные счета	Уплата комиссионного вознаграждения банку не может производиться за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Суд признал незаконными действия банка по взиманию комиссии за перечисление средств со специальных счетов МКД, на которых собственники помещений формируют фонд капитального ремонта: специальный счет открыт управляющей организацией в банке для формирования фонда капитального ремонта, предназначен исключительно	Заключенные между сторонами договоры специального банковского счета для формирования фондов капитального ремонта содержат условия о комиссионном вознаграждении за открытие счета и за ведение счета: согласно договору банковского счета, между банком и управляющей организацией банк имеет право списывать со счета клиента без его дополнительного распоряжения на основании расчетных документов плату за осуществление расчетно-кассового обслуживания клиента.	Отказать банку в передаче кассационной жалобы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку частью 1 статьи 174 ЖК РФ установлено, что за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного НПА субъекта РФ, может осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта РФ, а также

⁶⁴ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 июня 2022 г. № 301-ЭС22-9567.

⁶⁵ НПА: нормативный правовой акт.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		удержанную сумму комиссии.	для проведения операций по зачислению и списанию денежных средств, связанных с формированием и использованием фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в МКД, действующее законодательство содержит прямой запрет на списание со специального счета денежных средств в оплату обязательств, не связанных с капитальным ремонтом МКД.	Право банка списывать комиссионное вознаграждение в соответствии с условиями специального счета прямо предусмотрено в пункте 6 части 1 статьи 177 ЖК РФ, письме Центрального банка России от 12.09.2014 N 41-2-2-5/1657 ⁶⁶ .	погашение кредитов, займов, полученных и использованных для оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами. Уплата комиссионного вознаграждения банку не может производиться за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.
Дело № А71-10941/2020 ⁶⁷	<u>Истец (Заявитель):</u> Подрядчик по капитальному ремонту МКД <u>Ответчик:</u> Региональный оператор	Кассационная жалоба подрядчика по иску к региональному оператору – владельцу специального счета о взыскании долга по договору займа, за счет которого был проведен капитальный ремонт МКД, процентов за пользование займом, процентов за пользование чужими денежными средствами.	Суды установили факты получения управляющей организацией займа, фактического выполнения капитального ремонта кровли и использования займа на оплату выполненных подрядчиком работ, наличие у ответчика перед истцом задолженности по договору займа для производства капитального ремонта МКД.	Общее собрание по вопросам проведения капитального ремонта, источника финансирования, выбора подрядчика не проводилось, договор подряда заключен в отсутствие решения общего собрания о выполнении работ по капитальному ремонту, сумма займа была перечислена не на специальный счет, открытый в целях формирования фонда капитального ремонта, а на счет управляющей организации, что не предусмотрено законом. Средства фонда капитального ремонта не могут быть	Отказать в передаче кассационной жалобы подрядчика для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку управляющими компаниями, осуществлявшими управление данным МКД, сбор денежных средств в фонд капитального ремонта МКД с собственников осуществлялся на различных счетах управляющих компаний, при этом одна из управляющих организаций сбор средств осуществляла неправомерно, фонд капитального ремонта

⁶⁶ Пункт 2.13 письма Центрального банка Российской Федерации от 12 сентября 2014 г. № 41-2-2-5/1657: совершение операции по списанию комиссионного вознаграждения со специального счета в соответствии с условиями договора специального счета прямо предусматривается в пункте 6 части 1 статьи 177 ЖК РФ.

⁶⁷ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 февраля 2022 г. № 309-ЭС21-29785.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А27-9337/2020 ⁶⁸	Истец: Региональный оператор Ответчик (Заявитель): Управляющая организация	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании нереализованным способа формирования фонда капитального ремонта, взыскании неосновательного обогащения в размере собранной управляющей организацией суммы.	Проанализировав протоколы общих собраний собственников помещений спорных МКД, установив фактическое отсутствие открытых специальных счетов, несоответствие выбранной собственниками кредитной организации обязательным требованиям, непринятие собственниками решений о выборе иной кредитной организации для открытия специальных счетов, учитывая решение ОМСУ о формировании фондов капитального ремонта в спорных МКД на счете регионального оператора и отсутствие сведений о проведении ответчиком капитального ремонта МКД, выбранный собственниками помещений в МКД способ формирования фондов капитального ремонта на специальных счетах признан нереализованным; с ответчика (управляющей организации) в пользу истца (регионального оператора) взыскано неосновательное обогащение.	использованы для погашения займа. Собственники помещений в многоквартирных домах приняли решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальных счетах в кредитной организации, владельцем которых выбрана управляющая организация; решения общих собраний собственников помещений в установленном порядке не оспорены; ОМСУ не принял решение о формировании фондов капитального ремонта в отношении домов на счете регионального оператора; региональный оператор не выставил счета на уплату взносов на капитальный ремонт спорных домов в соответствии с частью 1 статьи 171 ЖК РФ.	МКД фактически не был сформирован. Отказать в передаче кассационной жалобы управляющей организации для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете не был реализован и у ответчика не имелось оснований для удержания денежных средств в размере собранных им взносов на капитальный ремонт, в связи с чем подлежат удовлетворению требования истца, заявленные в пределах срока исковой давности.

⁶⁸ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 декабря 2021 г. № 304-ЭС21-24674.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А63-11435/2020 ⁶⁹	<u>Истец (Заявитель):</u> Региональный оператор <u>Ответчик</u> Банк, в котором открыт специальный счет	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу об обязанности банка закрыть специальный счет регионального оператора в этом банке и перечислить денежные средства с этого счета на счет регионального оператора, открытый в другом банке для размещения средств регионального оператора, а также о взыскании с банка суммы за пользование чужими денежными средствами.	Банк нарушает нормы законодательства, препятствует региональному оператору, как владельцу специального счета, во исполнение части 10 статьи 173 ЖК РФ, а именно с момента получения решения местной администрации об изменении способа формирования фонда капитального ремонта МКД со специального счета на счет регионального оператора банку необходимо произвести перечисление со специального счета, открытого в банке, на счет регионального оператора, открытого в другом банке, денежных средств. Отказ банка от перечисления данных средств фонда капитального ремонта МКД на счет регионального оператора делает невозможным осуществление региональным оператором своих обязанностей по ведению учета платежей собственников помещений в МКД и организации капитального ремонта в МКД за счет этих платежей.	Договором специального счета предусмотрено, что договор может быть расторгнут по заявлению клиента, к которому должен быть приложен протокол общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа формирования фонда капитального ремонта, о замене владельца специального счета или кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет, при условии отсутствия непогашенной задолженности по полученному в банке кредиту на проведение капитального ремонта общего имущества в этом МКД. Банка указал, что истец не представил в материалы дела протокол общего собрания собственников МКД.	В передаче кассационной жалобы регионального оператора для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ отказать, поскольку решение собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта не представлено, какого-либо поручения о соответствующем распоряжении денежными средствами собственники помещений в МКД ни региональному оператору, ни банку не давали, нижестоящие суды пришли к выводу об отказе в удовлетворении требований регионального оператора, поскольку банк обязательств перед региональным оператором не имеет. Представленный региональным оператором МПА не содержит указаний об определении регионального оператора владельцем специального счета, открытого в банке.
Дело № А65-6989/2020 ⁷⁰	<u>Истец (Заявитель):</u> Региональный оператор <u>Ответчик:</u>	О взыскании с ТСЖ задолженности по взносам на капитальный	Собственники помещений в МКД до определенного числа не приняли и не реализовали	Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме выбран	В передаче кассационной жалобы регионального оператора для рассмотрения в

⁶⁹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 декабря 2021 г. № 308-ЭС21-24088.

⁷⁰ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 3 июня 2021 г. № 306-ЭС21-8038.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
	ТСЖ	ремонт, процентов за пользование чужими денежными средствами.	решение о способе формирования фонда капитального ремонта. ТСЖ не исполнило обязательство по перечислению региональному оператору взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в МКД, региональный оператор направил в адрес ответчика претензию с требованием в определенный срок перечислить на его счет сумму задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт МКД в определенном объеме за определенный период, а также проценты за пользование чужими денежными средствами и пени за несвоевременную уплату взносов на капитальный ремонт.	способ формирования фонда капитального ремонта путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет. ТСЖ, являясь владельцем специального счета, реализовало решение по аккумулированию средств фонда капитального ремонта на специальном счете.	судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ отказать, поскольку ТСЖ реализовало право по аккумулированию средств фонда капитального ремонта на специальном счете, у него отсутствует обязанность по перечислению средств фонда капитального ремонта в пользу регионального оператора.
Дело № А65-13195/2020 ⁷¹	<u>Истец (Заявитель):</u> Управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании незаконным предостережения ОГЖН о недопустимости нарушения управляющей организацией обязательных требований статьи 171 ЖК РФ, об обязанности устранить допущенные нарушения (протокол общего	Ссылка на протокол общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда капитального ремонта, в котором принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет, о чем управляющая организация	ОГЖН в ходе мониторинга сведений государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства установлено, что управляющая организация, под управлением которой находится названный МКД, не исполняет обязательные требования жилищного законодательства в части исполнения ежемесячных взносов	В удовлетворении требования управляющей организации отказано, поскольку управляющая организация не реализовала в установленный срок предоставленное право формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и открытия соответствующего счета, оспариваемое предостережение соответствует закону, в связи

⁷¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 апреля 2021 г. № 306-ЭС21-6724.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		<p>собрания собственников помещений о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете был представлен в ОГЖН без справки банка об открытии специального счета и без приложения уведомления владельца специального счета).</p>	<p>сообщила и представила документы в ОГЖН.</p>	<p>на капитальный ремонт на счет регионального оператора фонда капитального ремонта. ОГЖН выдано предостережение о недопустимости нарушения жилищного законодательства и предложено принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований и формированию фонда капитального ремонта у регионального оператора. Доказательства открытия специального счета в кредитной организации отсутствуют.</p>	<p>с чем МКД включен в перечень многоквартирных домов, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный законом срок, и формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.</p>
<p>Дело № А40-233757/2019⁷²</p>	<p><u>Истец:</u> Региональный оператор <u>Ответчик (Заявитель):</u> Управляющая организация</p>	<p>Об обязанности управляющей организации передать сведения о формировании фонда капитального ремонта в МКД о начисленных взносах и задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт по нежилым помещениям, а также по помещениям, находящимся в собственности муниципального образования</p>	<p>Переданные региональному оператору управляющей организацией сведения касаются только жилых помещений в спорном МКД, у истца отсутствуют сведения о начислениях взносов на капитальный ремонт и об их уплате собственниками нежилых помещений, а также по помещениям, принадлежащим на праве собственности городу, которые ответчиком не переданы, в связи с чем истец не имеет возможности вести учет размеров начислений и уплаты взносов по каждому собственнику в МКД. Согласно пункту 8 части 2 статьи 182 ЖК РФ</p>	<p>На требование истца о передаче документов о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД по каждому собственнику помещения в МКД; о размере задолженности каждого собственника помещения в МКД по уплате взносов на капитальный ремонт и принятых мерах по взысканию такой задолженности; о размере начисленных и уплаченных пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт по каждому собственнику помещения в МКД, ответчик указал, что</p>	<p>В передаче дела в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ управляющей организации отказано, дело направлено на новое рассмотрение, так как мотив суда первой инстанции об отсутствии у ответчика указанных сведений ввиду поступления взносов напрямую на специальный счет и о наличии таких сведений у РКЦ, у которого истец может их запросить, основан на неправильном понимании норм материального права.</p>

⁷² Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 ноября 2020 г. № 305-ЭС20-18169.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
			<p>региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД обязан вести учет средств, поступивших на счет регионального оператора в виде взносов на капитальный ремонт, отдельно в отношении средств каждого собственника помещения в МКД.</p>	<p>РКЦ⁷³ на основании договора осуществляет формирование единого платежного документа (ЕПД), в том числе и начислений взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, что ответчик не располагает сведениями о начислениях взносов на капитальный ремонт каждому собственнику и оплатах собственников, поскольку оплата последними производится напрямую на специальный счет.</p>	
<p>Дело № А40-318128/2018⁷⁴</p>	<p><u>Истец (Заявитель):</u> Региональный оператор <u>Ответчик:</u> Собственник жилых помещений в МКД (юридическое лицо)</p>	<p>Иск регионального оператора к собственнику жилых помещений в МКД о взыскании задолженности по взносам на капитальный ремонт и пени.</p>	<p>Ответчиком в установленные законом сроки не выбран способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, в связи, с чем формирование указанного фонда должно было производиться на счете регионального оператора, а поскольку оплаты не поступало, у ответчика образовалась задолженность.</p>	<p>На общем собрании собственников помещений в МКД принято решение, оформленное протоколом общего собрания собственников, о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД путем перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет управляющей организации, которое в судебном порядке не оспорено. Информация о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете размещена на сайте раскрытия информации (www.dom.mos.ru), о принятом</p>	<p>Отказать региональному оператору в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку информация о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете размещена на сайте раскрытия информации. Факт перечисления взносов на капитальный ремонт на специальный счет управляющей организации за спорный период судами установлен.</p>

⁷³ РКЦ: расчетно-кассовый центр.

⁷⁴ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21 февраля 2020 г. № 305-ЭС19-28589.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
				решении управляющая организация в соответствии с ч. 1 ст. 172 ЖК РФ направило в ОГЖН, а также в ОМСУ уведомление об открытии специального счета с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в МКД.	
Дело № А71-5589/2020 ⁷⁵	<u>Истец:</u> Теплоснабжающая организация <u>Ответчик (Заявитель):</u> Управляющая организация	Теплоснабжающая организация обратилась в арбитражный суд субъекта РФ с иском к управляющей организации о взыскании задолженности по договору теплоснабжения.	По заявлению теплоснабжающей организации приняты обеспечительные меры в виде ареста на денежные средства управляющей организации, а при недостаточности денежных средств на иное имущество, принадлежащее ответчику и находящееся у него или других лиц, в размере исковых требований, за исключением денежных средств, находящихся на специальных счетах, открытых в целях формирования фонда капитального ремонта МКД (с учетом специального режима использования денежных средств, находящихся на указанных счетах).	Ответчик полагает, что в расчетах по МКД, не оборудованным общедомовым прибором учета тепловой энергии, подлежит применению норматив потребления коммунальной услуги по отоплению, установленный в приложении № 2 к постановлению № 354 с учетом коэффициента периодичности 8/12.	В передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ управляющей организации отказано. Определением ВС РФ отказано в отмене обеспечительных мер по делу о взыскании задолженности по договору теплоснабжения в виде наложения ареста на денежные средства ответчика (в том числе те, которые будут поступать на банковский счет), за исключением денежных средств, находящихся на специальных счетах, открытых в целях формирования фонда капитального ремонта МКД.
Дело № А35-6101/2018 ⁷⁶	<u>Истец:</u> Региональный оператор <u>Ответчик (Заявитель):</u> ЖСК	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу об обязанности ЖСК перечислить денежные	Срок для принятия и реализации собственниками решения об определении способа формирования фонда капитального ремонта истек,	ЖСК осуществляет начисление и сбор взносов на капитальный ремонт с жильцов МКД на банковский счет, открытый в банке. Решение о прекращении	Отказать ЖСК в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС

⁷⁵ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 февраля 2021 г. № 309-ЭС20-23371.

⁷⁶ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 19 ноября 2019 г. № 310-ЭС19-20637.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		<p>средства на счет регионального оператора и по встречному иску ЖСК к региональному оператору об обязанности перечислить денежные средства на специальный счет.</p>	<p>специальный счет по МКД, управление которым осуществляет ЖСК, был открыт банком за пределами указанного срока, установленного действующим законодательством для реализации принятого решения. В связи с нарушением срока для выбора способа формирования фонда капитального ремонта, МКД в реестр специальных счетов, который ведет ОГЖН, внесен не был. В связи с этим, фонд капитального ремонта данного МКД формируется на счете регионального оператора. Согласно ответу ОГЖН, имеются сведения о решении об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. В представленном протоколе общего собрания собственников помещений отсутствуют подписи собственников, определить факт выражения собственниками помещений в МКД своего волеизъявления не представляется возможным.</p>	<p>формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формирования фонда капитального ремонта на специальном счете ЖСК вступило в силу. Собственники МКД исправно несут бремя содержания и ремонта своего дома. Оплачивают взносы по капремонту на свой специальный счет, был проведен капитальный ремонт крыши.</p>	<p>РФ, удовлетворить иски требования регионального оператора, поскольку право собственников помещений на выбор способа формирования фонда капитального ремонта в установленный жилищным законодательством срок реализовано не было, а решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД были приняты с нарушениями статьи 173 ЖК РФ⁷⁷ и имеющие пороки в оформлении, в силу чего формирование фонда капитального ремонта в отношении МКД должно осуществляться на счете регионального оператора, как лица, уполномоченного в данном случае на аккумуляцию денежных средств на своем счете.</p>
<p>Дело № А17-2695/2018⁷⁸</p>	<p><u>Истец (Заявитель):</u> Управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН</p>	<p>О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании недействительным</p>	<p>Фонд капитального ремонта дома формируется на специальном счете, владельцем которого является управляющая организация. Общим собранием</p>	<p>В связи с обращениями граждан, проживающих в МКД, по вопросу проведения капитального ремонта, ОГЖН в отношении управляющей</p>	<p>В передаче дела в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ управляющей организации отказано, поскольку оспариваемое</p>

⁷⁷ Статья 173 ЖК РФ – Изменение способа формирования фонда капитального ремонта.

⁷⁸ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 1 августа 2019 г. № 301-ЭС19-11913.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		<p>предписания ОГЖН управляющей организации обеспечить возврат денежных средств на специальный счет для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД, снятых на оплату работ по ремонту крыши МКД.</p>	<p>собственников помещений в МКД принято решение о проведении капитального ремонта крыши, которое оформлено протоколом, на основании чего управляющей организацией произведено использование денежных средств фонда капитального ремонта МКД, произведена оплата работ по капитальному ремонту со специального счета МКД.</p>	<p>организации была проведена внеплановая документарная проверка, в ходе которой выявлено, что управляющая компания в нарушение требований части 1 статьи 46 ЖК РФ произвело использование денежных средств фонда капитального ремонта МКД по решению общего собрания собственников, оформленного протоколом, принятого в отсутствие необходимого кворума. Решение собственников помещений в МКД по вопросу о выполнении капитального ремонта кровли дома принято количеством менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, что свидетельствует об отсутствии квалифицированного большинства, в связи с чем в силу ст. 181⁵ ГК РФ ведет к его ничтожности. Составлен акт, выдано оспариваемое предписание, которым управляющей организации указано на необходимость обеспечить возврат денежных средств, снятых на оплату работ по ремонту крыши МКД на специальный счет для формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД.</p>	<p>предписание вынесено уполномоченным органом и в пределах его компетенции, ОГЖН имел правовые основания для выдачи заявителю оспариваемого предписания с требованием обеспечить возврат на специальный счет для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД денежных средств, снятых по решению общего собрания собственников; которое принято в отсутствие необходимого кворума, что влечет ничтожность решения собрания собственников. Решение собрания собственников помещений в МКД, оформленное протоколом, впоследствии не может быть подтверждено новым решением общего собрания.</p>

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А05-13674/2017 ⁷⁹	<p><u>Истец (Заявитель):</u> Управляющая организация</p> <p><u>Ответчик:</u> Банк, в котором открыт специальный счет</p>	<p>Об оспаривании действий банка по списанию денежных средств со специального банковского счета для формирования фонда капитального ремонта на основании исполнительного листа. Общее собрание собственников помещений в МКД решило формировать фонд капитального ремонта дома на специальном счете в банке. В качестве владельца счета определена управляющая домом компания. Управляющая компания (клиент) и банк заключили договор, в соответствии с которым открыт специальный банковский счет для формирования фонда капитального ремонта. Решением арбитражного суда субъекта Российской Федерации с управляющей компании в пользу водоканала взыскан долг по оплате</p>	<p>Банк списал со специального банковского счета управляющей компании средства в счет оплаты водоснабжения и водоотведения. На специальном банковском счете денежные средства не являются собственностью компании, имеют специальное назначение (финансирование капитального ремонта) и их списание возможно только по решению собственников общего имущества дома, так как они являются платежами граждан на капитальный ремонт.</p>	<p>Сославшись на принцип свободы договора (статья 421 ГК РФ), окружной суд указал, что действия банка законны, так как осуществлены во исполнение вступившего в силу судебного акта, а компания и банк в договоре банковского счета согласовали право банка списывать без распоряжения клиента денежные средства, находящиеся на его счете, по решению суда.</p>	<p>Дело передано в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ, которым решение окружного арбитражного суда отменено, жалоба управляющей организации удовлетворена, поскольку законодательство содержит прямой запрет на списание со специального счета, открытого для формирования фонда капитального ремонта, денежных средств в оплату обязательств, не связанных с капитальным ремонтом общего имущества в МКД.</p>

⁷⁹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2019 г. № 307-ЭС18-25642, определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27 мая 2019 г. № 307-ЭС18-25642.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		водоснабжения и водоотведения и пени.			
Дело № А40-177305/2016 ⁸⁰	<u>Истец (Заявитель):</u> Региональный оператор <u>Ответчик:</u> Управляющая организация	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о взыскании взноса за капитальный ремонт.	Поскольку в установленные законом сроки, собственники не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома по указанному адресу, формирование фонда капитального ремонта производится на счете регионального оператора. Поскольку ответчик обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт за спорный период не исполнил, истцом заявлен рассматриваемый иск.	Решение общего собрания собственников помещений в МКД о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и его формировании на специальном счете, владельцем которого определена управляющая организация, поступило региональному оператору. ОГЖН уведомил регионального оператора об отсутствии замечаний по оформлению документов, связанных с выбором способа формирования фонда капитального ремонта данного МКД.	В передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ отказано, так как суды пришли к правильному выводу о том, что истец утратил право на получение взносов за капитальный ремонт, поскольку общим собранием собственников помещений в МКД было принято решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и его формировании на специальном счете.
Дело № А50-9913/2017 ⁸¹	<u>Истец:</u> ТСЖ <u>Ответчик (Заявитель):</u> ОГЖН	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании недействительным отказа во внесении сведений в реестр уведомлений о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе формирования фонда капитального	Решением собрания собственников помещений, оформленным протоколом, собственниками выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Товарищество направило в ОГЖН уведомление о выбранном собственниками помещений способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете с	Протокол общего собрания, приложенный к уведомлению заявителя о выбранном собственниками помещений в МКД способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете не соответствует части 4 статьи 170 ЖК РФ в редакции, действовавшей на дату проведения собрания. Оспариваемый отказ произведен связи с недействительностью	В передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ ОГЖН отказано, так как решением собрания собственников помещений собственниками был выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, поскольку исходя из конкретных обстоятельств дела, суд считает оспариваемый отказ не соответствующим закону

⁸⁰ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 сентября 2018 г. № 305-ЭС18-13576.

⁸¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13 июня 2018 г. № 309-КГ18-6947.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		ремонта на специальном счете.	приложением копии протокола общего собрания и справки банка об открытии специального счета, чем исполнило предусмотренную частью 5 статьи 170 ЖК РФ обязанность и реализовало право на подачу уведомления для включения уведомления в реестр уведомлений о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта. Названное решение в судебном порядке не оспорено, недействительным не признано.	протокола общего собрания собственников из-за его несоответствия части 1 статьи 46 ЖК РФ.	субъекта РФ о системе капитального ремонта общего имущества в МКД, поскольку данный закон не предусматривает право заинтересованного лица отказать заявителям во включении в реестр уведомлений из-за предоставления протокола общего собрания собственников помещений в МКД с каким-либо несоответствием в кворуме.
Дело № А73-18152/2015 ⁸²	<u>Истец:</u> Управляющая организация, ТСЖ <u>Ответчик (Заявитель):</u> Собственник нежилого помещения в МКД	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о взыскании на специальный банковский счет, владельцем которого является управляющая организация, открытый для формирования фонда капитального ремонта МКД, долга и пеней.	Ответчик является собственником нежилых помещений в МКД, в котором деятельность по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества дома осуществляло ТСЖ, а в последующий период управляющая организация. Управляющая организация и ТСЖ, ссылаясь на невнесение ответчиком платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также платежей на счет капитального ремонта обратились в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. В спорный период ответчик не вносил взносы на	Функционально нежилые помещения, принадлежащие собственнику нежилого помещения, являются самостоятельным, обособленным от жилой части дома объектом капитального строительства, с отдельными входами в помещения; собственником нежилых помещений заключены договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями и обслуживаются помещения за счет собственных средств, при этом общего имущества, совместного с многоквартирным домом, не имеется.	В передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ собственнику нежилого помещения в МКД отказано, так как, удовлетворяя требования заявителя, суды исходили из того, что нежилые помещения, принадлежащие ответчику на праве собственности, не являются самостоятельным, обособленным зданием, а входят в состав МКД и образуют единый объект капитального строительства, самостоятельная эксплуатация которого и техническое содержание помещений

⁸² Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 мая 2018 г. № 303-ЭС18-5484.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
			капитальный ремонт МКД, в связи с чем у него образовалась задолженность, которую он должен перечислить на соответствующий специальный банковский счет.		невозможны без использования общего имущества дома, собственник нежилых помещений, расположенных в МКД, в том числе и не являющийся членом ТСЖ, обязан в силу закона нести расходы по содержанию общего имущества МКД.
Дело № А33-22388/2016 ⁸³	<u>Истец:</u> Региональный оператор <u>Ответчик (Заявитель):</u> ТСЖ, банк	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании недействительными договоров специального банковского счета, заключенных банком и ТСЖ, и о переводе остатка денежных средств, хранящихся на специальных банковских счетах на счет регионального оператора. ТСЖ предоставлена информация, согласно которой взносы на капитальный ремонт спорных домов собираются как региональным оператором, так и ТСЖ для их размещения на специальном счете.	Фонд капитального ремонта в соответствии с решением ОМСУ должен формироваться на счете регионального оператора, поскольку к установленному частью 5 статьи 170 ЖК РФ сроку собственниками помещений в спорных домах, несмотря на проведение собраний о выборе порядка формирования фонда капитального ремонта, не был реализован выбранный ими способ формирования фонда капитального ремонта (не открыт специальный счет в выбранной кредитной организации), в связи с чем, суды пришли к выводу, что оспариваемые договоры банковского счета заключены с нарушением действующего законодательства и публичных интересов. Доказательств заключения в соответствии с принятыми решениями	Банк указал, что закрыть банковский счет кредитная организация имеет право по заявлению владельца банковского счета. Истец владельцем банковского счета не является. ТСЖ просило в удовлетворении исковых требований отказать, указав, что собственники МКД выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в банке. Местная администрация, самостоятельно сделав вывод о недействительности решений собственников, отнесла спорные дома к ведению регионального оператора. При реализации решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта нарушений допущено не было. Соответствующее уведомление о выборе способа	Отказать ТСЖ в передаче дела в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ, поскольку к установленному законом сроку собственниками помещений в спорных домах, несмотря на проведение собраний о выборе порядка формирования фонда капитального ремонта, не был реализован выбранный ими способ формирования фонда капитального ремонта.

⁸³ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2017 г. № 302-ЭС17-18897.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
			договоров на открытие специального счета с выбранной кредитной организацией в материалы дела не представлено.	формирования фонда было направлено в установленный срок.	
Дело № А33-5796/2015 ⁸⁴	<u>Истец (Заявитель):</u> ТСЖ <u>Ответчик:</u> ОГЖН	По заявлению ТСЖ о признании незаконным бездействия ОГЖН, выразившегося в невнесении в реестр специальных счетов сведений о выбранном собственниками помещений в МКД, управление которым осуществляет ТСЖ, способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и об обязанности ОГЖН включить товарищество в данный реестр, исключив из реестра сведения о формировании фонда капитального ремонта МКД на счете регионального оператора.	Товарищество осуществляет управление общим имуществом МКД, собственниками помещений которого проведено общее собрание по вопросу выбора способа формирования фонда капитального ремонта. Протоколом избран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, товариществом в банке открыт специальный счет.	Постановлением местной администрации внесены изменения в постановление «О формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования, собственники помещений в которых не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован», спорный МКД включен в перечень МКД, собственники помещений которых не приняли и не реализовали свое решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.	В передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ ТСЖ отказано, поскольку судебные инстанции пришли к выводу об отсутствии у ответчика законных оснований для включения истца в реестр специальных счетов, так как истцом не был своевременно реализован выбранный собственниками помещений в МКД способ формирования фонда капитального ремонта. В материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие представления ТСЖ необходимого пакета документов о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта, в том числе договора об открытии специального счета для формирования фонда капитального ремонта.
Дело № А76-13809/2015 ⁸⁵	<u>Истец:</u> ТСЖ <u>Ответчик:</u> ОМСУ	ОГЖН (Заявитель) обратился в ВС РФ с заявлением о пересмотре в кассационном порядке	Общим собранием собственников помещений в МКД было принято решение о формировании фонда	ОГЖН сообщил товариществу, что уведомление о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта	В передаче дела в Судебную коллегию по экономическим спорам ВС РФ ОГЖН отказано, поскольку суд

⁸⁴ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 июля 2016 г. № 302-КГ16-8718.

⁸⁵ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 18 июля 2016 г. № 309-КГ16-6206.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		судебных актов по делу о признании незаконным постановления ОМСУ о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в части включения МКД, управление которым осуществляет ТСЖ, в перечень МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.	капитального ремонта на специальном счете товарищества (протокол представлен). Отказывая в удовлетворении заявления ТСЖ, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта реализовано ТСЖ по истечении предусмотренного законом срока. Окружной суд пришел к выводу о том, что администрация, имея письмо ТСЖ о принятом им решении о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете товарищества, неправоммерно приняла постановление о включении дома в перечень МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.	собственниками помещений в МКД на специальном счете не может быть принято из-за открытия специального счета с нарушением установленного срока. Постановлением местной администрации о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора утвержден перечень МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в который вошел спорный МКД. Незначительность пропуска срока принятия решения о формировании фонда капитального ремонта не является основанием для признания незаконным оспариваемого постановления администрации.	пришел к выводу о том, что ответчик, имея письмо товарищества о принятом им решении о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете товарищества, неправоммерно принял постановление о включении дома в перечень МКД, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.
Дело № А33-25883/2014 ⁸⁶	<u>Истец (Заявитель):</u> ТСЖ <u>Ответчик:</u> ОГЖН	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по заявлению ТСЖ к ОГЖН о признании незаконным и отмене решения об отказе во внесении в реестр уведомления о выбранном способе формирования фонда	ТСЖ уведомило местную администрацию о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в ТСЖ (направлены протоколы общих собраний собственников помещений в МКД).	Оспариваемым решением ОГЖН отказал товариществу во внесении в реестр уведомления о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта на специальном счете по мотивам нарушения условий, предусмотренных частью 5 статьи 170, 172 ЖК РФ. Специальный счет для	В передаче дела в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ ТСЖ отказано, так как суды пришли к выводу о законности оспариваемого решения, поскольку решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта с приложением

⁸⁶ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 6 мая 2016 г. № 302-КГ16-5128.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		капитального ремонта на специальном счете.		перечисления средств в целях формирования фонда капитального ремонта открыт заявителем в банке, тогда как следовало совершить все необходимые действия для реализации выбранного заявителем способа формирования названного фонда в более ранний срок.	соответствующих документов принято и реализовано собственниками помещений в МКД с нарушением срока, установленного частью 5 статьи 170 ЖК РФ ⁸⁷ .
Дело № А07-7978/2015 ⁸⁸	<u>Истец (Заявитель):</u> Региональный оператор <u>Ответчик:</u> ТСЖ	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании незаконными предписаний ОГЖН по заявлению ТСЖ в части требования «производить начисления платы на «капремонт» региональному оператору», прекратить сбор денежных средств на счет ТСЖ, вернуть жителям начисленную плату за «капремонт» в связи с тем, что ТСЖ не может являться в данном споре владельцем специального счета.	В кассационной жалобе, поданной в ВС РФ, региональный оператор просит отменить постановления судов апелляционной и кассационной инстанций, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального права, и оставить в силе решение суда первой инстанции. Собственники помещений в МКД не реализовали свое решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта в установленный период, в связи с чем, начисление и сбор товариществом платы за капитальный ремонт ОГЖН признал неправомерным.	Отсутствие у ОГЖН законных оснований для отказа во включении ТСЖ в реестр собственниками способом формирования фонда капитального ремонта, поскольку проведение общих собраний собственников помещений в МКД и принятие решений об определении способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в более раннее время (до установленного срока), не является нарушением порядка принятия решения об открытии специального счета, с чем согласился суд округа.	В передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ региональному оператору отказано, поскольку проведение общих собраний собственников домов и принятие решений об определении способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в более раннее время не являются нарушением порядка принятия решения об открытии специального счета, часть 5 статьи 170 ЖК РФ устанавливает конечный срок для проведения общего собрания, законодательное ограничение для проведения такого собрания ранее

⁸⁷ В соответствии с частью 5 статьи 170 ЖК РФ 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, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта.

⁸⁸ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 5 мая 2016 г. № 309-КГ16-5118.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
					установленного срока отсутствует ⁸⁹ .
2. Капитальный ремонт многоквартирного дома со специальным счетом					
Дело № А71-6724/2020 ⁹⁰	<u>Истец:</u> Управляющая организация <u>Ответчик (Заявитель):</u> Региональный оператор	Жалоба регионального оператора на решения нижестоящих судов о взыскании с регионального оператора в пользу управляющей организации обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами. Произошло обрушение крыши МКД, в связи с чем в отношении директора управляющей организации возбуждено производство по делу об административном правонарушении по части 2 статьи 14.1.3 ⁹¹ КоАП РФ. Учитывая данные обстоятельства, а также наличие у управляющей организации обязанности обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания потребителей и ответственности, в том	Истец выполнил безотлагательные работы капитального характера за счет собственных денежных средств. Собственники помещений МКД осуществляют оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества на специальный банковский счет, владельцем которого является региональный оператор. Инициировано общее собрание собственников помещений, на котором был поставлен вопрос о возмещении (компенсации) управляющей организации убытков, понесенных вследствие ремонтных работ по устранению обрушения крыши. Решение по указанному вопросу общим собранием собственников не принято в связи с отсутствием кворума.	Является ошибочным вывод судов о наличии у регионального оператора обязанности по выполнению работ по капитальному ремонту крыши при наличии аварии. Собственники помещений в МКД за зачетом средств в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт в адрес регионального оператора не обращались. Действия управляющей компании направлены на обход установленного действующим законодательством порядка проведения работ по капитальному ремонту.	Отказать в передаче кассационной жалобы регионального оператора для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку финансирование работ неотложного характера по капитальному ремонту имущества МКД должно осуществляться за счет денежных средств собственников помещений МКД, аккумулированных на специальном счете регионального оператора.

⁸⁹ Решение принято до внесения изменений в часть 5 статьи 170 ЖК РФ Федеральным законом от 20 декабря 2017 г. № 399-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» о том, что решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано не менее чем в течение трех месяцев.

⁹⁰ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2022 г. № 309-ЭС22-11617.

⁹¹ Статья 14.1.3 КоАП РФ – Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		числе уголовной (ст. 238 УК РФ), управляющей организацией приняты безотлагательные меры по восстановлению крыши.			
Дело № А71-8907/2020 ⁹²	<u>Истец:</u> Новая управляющая организация <u>Ответчик (Заявитель):</u> Управляющая организация, договор управления с которой расторгнут	Жалоба прежней управляющей организацией на решения нижестоящих судов о взыскании истцом неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами: собственники помещений в МКД вносили в прежнюю управляющую организацию плату за капитальный ремонт в размере, равном величине минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного субъектом РФ, которая получая данную плату, не обеспечила сохранность денежных средств, составляющих фонд капитального ремонта общего имущества МКД.	Исходя из доказанности факта получения ответчиком (прежней управляющей организацией) денежных средств от собственников помещений по статье «капитальный ремонт» и неизрасходованных на данные цели, с учетом отсутствия доказательств факта выполнения работ по капитальному ремонту дома, на стороне прежней управляющей организации, договор с которой расторгнут, имеется неосновательное обогащение в заявленном размере. Прежняя управляющая организация не обеспечила сохранность денежных средств, составляющих фонд капитального ремонта общего имущества МКД.	Собственниками принято решение, оформленное протоколом общего собрания, что в целях оплаты задолженности в объеме стоимости ранее выполненных работ по капитальному ремонту МКД, они оплачивают ранее выполненные работы предыдущими управляющими организациями до полного погашения задолженности посредством выставления счетов-квитанций за ЖКУ по статье капитальный ремонт.	Отказать в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ ⁹³ : оплаченные собственниками, но не выполненные управляющей организацией работы по капитальному ремонту здания (в том числе и по основаниям отсутствия необходимости выполнения таких работ), при замене управляющей организации влекут получение прежней управляющей организацией неосновательного обогащения.

⁹² Определение Верховного Суда Российской Федерации от 25 ноября 2021 г. № 309-ЭС21-21970.

⁹³ В соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 291⁶ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья ВС РФ выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии ВС РФ, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А63-22137/2019 ⁹⁴	<u>Истец (Заявитель):</u> Региональный оператор <u>Ответчик:</u> Инспекция ФНС	Жалоба регионального оператора на решения нижестоящих судов по делу об оспаривании актов налоговой проверки, решений об отказе в привлечении к ответственности за совершение налогового правонарушения, решения об отказе в зачете (возврате) суммы налога.	Средства фонда капитального ремонта, формируемые на счете регионального оператора, в том числе проценты, полученные от размещения денежных средств в банке, могут быть использованы только по целевому назначению и не могут быть использованы владельцем счета по своему усмотрению. В соответствии со статьей 170 ЖК РФ и подпункта 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ ⁹⁵ средства в виде процентов, начисленных за пользование кредитными организациями денежными средствами, находящимися на счете регионального оператора, являются фондом капитального ремонта МКД, имеют целевое назначение и не учитываются при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций.	Спорные денежные средства, полученные от размещения временно свободных средств в кредитных организациях, являются доходами регионального оператора. Спорные средства не направлялись на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества МКД, не находились на специальном счете, не имели определенное законом целевое значение, исключаящее их использование региональным оператором по своему усмотрению, в связи с чем подлежали налогообложению в установленном порядке. У размещенных региональным оператором спорных денежных средств в кредитных организациях имеются признаки дохода, поскольку они не находились на специальном счете, образующем фонд капитального ремонта.	В удовлетворении требования регионального оператора отказано, поскольку подпункт 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ дополнен новым абзацем, согласно которому к средствам целевого финансирования относятся проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, Федеральным законом от 6 июня 2019 г. № 137-ФЗ и не может применяться к отношениям, возникшим до принятия указанного Федерального закона, так как не имеет обратную силу.
Дело № А40-159078/2019 ⁹⁶	<u>Истец (Заявитель):</u> ЖСК <u>Ответчик:</u> Региональный оператор	О признании незаконным отказа регионального оператора в предоставлении сведений о задолженности собственников	ЖСК является лицом, ответственным за управление МКД. Истец, является собственником двух помещений в МКД. Истец обратился за предоставлением сведений от	Предоставление запрашиваемых сведений не предусмотрено частью 7 статьи 177 ЖК РФ: владелец специального счета предоставляет по требованию	В передаче дела в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ ЖСК отказано, поскольку у регионального оператора, как владельца специального счета,

⁹⁴ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 5 августа 2021 г. № 308-ЭС21-12331.

⁹⁵ НК РФ: Налоговый кодекс Российской Федерации.

⁹⁶ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2020 г. № 305-ЭС20-18053.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		помещений в МКД на капитальный ремонт с указанием суммы и периода задолженности; об обязанности предоставить сведения о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в МКД, задолженностей по их оплате, а также о размере уплаченных пеней.	ответчика и как лицо, осуществляющее управление МКД, и как собственник помещений в МКД.	любого собственника помещения в МКД, а также по запросу ОГЖН информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в МКД, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по специальному счету. Положения ч. 2 и ч. 3 ст. 183 ЖК РФ регулируют обязанность ответчика как регионального оператора, а не владельца специального счета, которым в данном случае он и является, осуществляя аккумуляцию денежных средств собственников помещений в МКД. У владельца специального счета отсутствуют основания для предоставления сведений, не предусмотренных ч. 7 ст. 177 ЖК РФ	отсутствуют основания для предоставления ЖСК сведений, не предусмотренных ч. 7 ст. 177 ЖК РФ, а именно сведений о задолженности собственников помещений на капитальный ремонт МКД.
Дело № А35-6856/2018 ⁹⁷	<u>Истец (Заявитель):</u> Региональный оператор <u>Ответчик:</u> ТСЖ	Об обязанности ТСЖ перечислить денежные средства собственников помещений в МКД в запрошенном размере, находящиеся на счете товарищества, составляющие взносы на капитальный ремонт за определенный период на расчетный счет	Выбранный способ формирования фонда капитального ремонта не был реализован ответчиком в установленные частью 5 статьи 170 ЖК РФ сроки. Согласно части 5 статьи 170 ЖК РФ решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано	Собственниками помещений МКД принято решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта МКД на специальном счете в банке, владельцем счета выступает ТСЖ. В спорный период на основании проводимых общих собраний собственников помещений на специальном счете собирались	Отсутствуют основания, предусмотренные пунктом 1 части 7 статьи 291 ⁶ АПК РФ ⁹⁸ , по которым кассационная жалоба регионального оператора по изложенным в ней доводам может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку в

⁹⁷ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 сентября 2020 г. № 310-ЭС20-9476.

⁹⁸ АПК РФ: Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		<p>регионального оператора. Специальный счет ТСЖ был открыт банком по прошествии шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта. ОГЖН уведомил ответчика о том, что его дом не внесен в реестр специальных счетов, формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора.</p>	<p>собственниками помещений в МКД не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта, в которую включен МКД, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта.</p>	<p>денежные средства, которые расходовались ТСЖ в соответствии с решениями собственниками на проведение работ по ремонту общего имущества в МКД. Региональный оператор не выставлял счета на уплату взносов на капитальный ремонт спорного дома. Прямой обязанности, установленной законом либо договором, у ответчика перед истцом по уплате взносов на капитальный ремонт не имеется.</p>	<p>спорный период на основании проводимых общих собраний собственников помещений на специальном счете собирались денежные средства, которые расходовались товариществом в соответствии с решениями собственников на проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.</p>
<p>Дело № А28-2803/2018⁹⁹</p>	<p><u>Истец (Заявитель):</u> Управляющая организация <u>Ответчик:</u> Собственник нежилого здания</p>	<p>О взыскании с собственника нежилого помещения в МКД задолженности за обслуживание специального счета по капитальному ремонту.</p>	<p>Собственник нежилого помещения в МКД, не освобожден от бремени содержания общего имущества МКД и фактически пользовался услугами управляющей организации по содержанию общего имущества в МКД.</p>	<p>Ответчик не является собственником помещения в МКД, принадлежащее ответчику на праве собственности здание не является частью МКД, технически с ним не связано, общее имущество отсутствует: здание ответчика не имеет общего фундамента, общих стен, подвалов, крыш, лестниц, входов и выходов с МКД; здание и МКД связывают только декоративная кирпичная</p>	<p>Отказать управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку принадлежащее ответчику на праве собственности здание не является частью МКД, технически с ним не связано, общее имущество отсутствует.</p>

⁹⁹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 14 февраля 2020 г. № 301-ЭС19-28423.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А79-256/2019 ¹⁰⁰	<u>Истец:</u> ТСЖ <u>Ответчик (Заявитель):</u> Региональный оператор	С регионального оператора – владельца специального счета за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного на указанном счете, в пользу товарищества взыскан долг по оплате работ по капитальному ремонту. Исковые требования мотивированы неперечислением ответчиком денежных средств собственников помещений, оплаченных в качестве взносов на капитальный ремонт общего имущества, имеющиеся на специальном счете капитального ремонта МКД.	На общем собрании членов товарищества принято решение о проведении ремонта отмостки дома за счет средств специального счета, владельцем которого является региональный оператор, товариществом (заказчиком) и предпринимателем (подрядчиком) заключен договор на выполнение работ по капитальному ремонту отмостки МКД, установлена цена договора; факт выполнения работ подтверждается материалами дела. Ответчик денежные средства, имеющиеся на специальном счете капитального ремонта МКД, не перевел, указал на отсутствие между ним и подрядчиком договорных отношений. Решением арбитражного суда с товарищества в пользу подрядчика взыскан долг по договору на выполнение работ по капитальному ремонту МКД.	арка над пешеходной дорожкой между зданиями. Для дачи владельцем специального счета указаний банку о перечислении подрядчику денежных средств за выполненные им работы по капитальному ремонту, собственники помещений в МКД или лицо, уполномоченное ими, должны предоставить подлинники документов, перечисленных в части 4 статьи 177 ¹⁰¹ ЖК РФ. В адрес ответчика поступили только незаверенные копии указанных документов.	В передаче дела в Судебную коллегия по экономическим спорам ВС РФ региональному оператору отказано, поскольку факт выполнения работ подтверждается материалами дела, отсутствуют доказательства погашения задолженности ответчиком.
Дело № А33-26242/2017 ¹⁰²	<u>Истец (Заявитель):</u> ТСЖ <u>Ответчик:</u> Региональный оператор	Об обязанности регионального оператора перечислить средства фондов капитального	Собственниками помещений в 5 МКД проведено общее собрание и принято решение по вопросу выбора способа формирования	ОГЖН сообщил ТСЖ, что МКД расположены на разных земельных участках и не имеют общую границу, в связи с чем	Отказать в передаче кассационной жалобы ТСЖ для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии

¹⁰⁰ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 27 сентября 2019 г. № 301-ЭС19-15971.

¹⁰¹ Часть 4 статьи 177 ЖК РФ: операции по перечислению со специального счета денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, при предоставлении подлинников документов.

¹⁰² Определение Верховного Суда Российской Федерации от 29 декабря 2018 г. № 302-ЭС18-21444.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		ремонта нескольких МКД на специальные счета в банке, владельцем которых является истец.	фонда капитального ремонта этих МКД на специальных счетах; владельцем которых определено ТСЖ. Решения оформлены протоколами по каждому дому. Все дома, управление которыми осуществляет ТСЖ, находятся на смежных земельных участках и имеют общие сети инженерно-технического обеспечения Банк уведомил ТСЖ об открытии специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта домов, входящих в ТСЖ. В случае уведомления регионального оператора об изменении способа формирования фонда капитального ремонта МКД с представлением документов, у регионального оператора возникает обязанность по перечислению денежных средств на специальные счета	истец не может быть владельцем специального счета и включить в реестр специальных счетов указанные МКД не представляется возможным. Отсутствуют доказательства, подтверждающие, что МКД, находящиеся в управлении ТСЖ, расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах. ТСЖ, созданное в двух и более МКД, в случае его несоответствия требованиям, установленным пунктом 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ, должно быть реорганизовано в порядке, установленном частью 3 или 4 статьи 140 ЖК РФ, если собственниками помещений в	по экономическим спорам ВС РФ, поскольку суд принял во внимание факт невыполнения ТСЖ действий по реорганизации в порядке, установленном частями 3 или 4 статьи 140 ЖК РФ ¹⁰⁴ , а также отсутствуют доказательства, подтверждающие, что многоквартирные дома, находящиеся в управлении ТСЖ, расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, предназначенные для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

¹⁰⁴ Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения или выделения при условии, что в одном многоквартирном доме собственники помещений могут создать только одно товарищество собственников жилья.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А71-18825/2017 ¹⁰⁵	Истец: Новая управляющая организация Ответчик (Заявитель): Управляющая организация, договор управления с которой расторгнут	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о взыскании взносов на капитальный ремонт, процентов за пользование чужими денежными средствами.	На общем собрании собственников принято решение о закрытии специального счета в банке во владении прежней управляющей организации и перечислении денежных средств на новый счет в другой банк. Управляющей организации, договор управления с которой расторгнут, вручено извещение о необходимости перечисления остатка денежных средств фонда капитального ремонта спорного дома на специальный счет новой управляющей организации. Ответчиком (Заявителем) как бывшим владельцем специального счета не подано заявление в банк о расторжении договора специального счета и не перечислен остаток денежных средств в течение десяти дней после получения решения общего собрания собственников помещений в МКД о смене управляющей компании ¹⁰⁶ .	МКД не выбран иной способ управления такими домами ¹⁰³ . Ответчик указал, что не является управляющей МКД компанией и утратил полномочия на распоряжение денежными средствами на специальном счете и его закрытие. Ответчик уведомил банк о переходе прав и обязанностей к новой управляющей компании и изменении стороны по договору специального банковского счета. Оригиналы документов по специальному счету переданы истцу. Новая управляющая организация как уполномоченное собственниками лицо имеет право на обращение в банк для заключения трехстороннего соглашения о расторжении договора и перечислении денежных средств на новый счет.	Отказать прежней управляющей организации в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ, поскольку владельцем специального счета не исполнена обязанность подать заявление в банк о расторжении договора специального счета и перечислении остатка денежных средств в течение десяти дней после получения соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о смене управляющей компании.

¹⁰³ См. статью 5.1 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» об обязательной реорганизации товарищества собственников жилья, созданного в двух и более МКД, в случае его несоответствия требованиям, установленным пунктом 1 части 2 статьи 136 ЖК РФ.

¹⁰⁵ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 декабря 2018 г. № 309-ЭС18-21851.

¹⁰⁶ См. часть 5 статьи 176 ЖК РФ.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
Дело № А71-903/2017 ¹⁰⁷	<u>Истец (Заявитель):</u> Управляющая организация <u>Ответчик:</u> ОГЖН	О признании незаконным и отмене предписания ОГЖН перечислить на специальный счет недостающие денежные средства, оплаченные собственниками МКД, закрыть этот специальный счет с перечислением остатка денежных средств на счет регионального оператора, документы и информацию, связанную с формированием фонда капитального ремонта МКД передать региональному оператору.	ОГЖН не может выдавать предписания по вопросам о целевом расходовании денежных средств со специального счета и сохранности денежных средств.	Заявителем не была обеспечена сохранность на специальном банковском счете денежной суммы для капитального ремонта спорного МКД. Собственникам помещений в МКД за определенный период начислена определенная сумма для оплаты взносов на капитальный ремонт, а согласно выписке банка, на специальный счет за тот же период поступило средств в меньшем объеме. В силу ч. 8 ст. 173 ЖК РФ в случае, если размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем пятьдесят процентов от размера представленных к оплате счетов, ОГЖН уведомляет владельца специального счета о необходимости информирования собственников помещений в МКЖ о наличии задолженности, о необходимости погашения такой задолженности и о принятии решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в случае непогашения задолженности.	В передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ управляющая организация отказать, поскольку сумма, которая должна находиться на специальном счете, должна составлять 379 446,89 рублей в связи с чем, с учетом обстоятельств дела, ОГЖН правомерно посчитал, что управляющей организацией не обеспечена сохранность на специальном банковском счете для капитального ремонта спорного многоквартирного дома денежной суммы в указанном размере.

¹⁰⁷ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 26 июля 2018 г. № 309-КГ18-12641.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
3. Совершение операций по специальному счету					
Дело № А40-162965/2021 ¹⁰⁸	<u>Истец:</u> ЖСК <u>Ответчик (Заявитель):</u> Банк, в котором открыт специальный счет	Об отклонении обязанности Банка исполнить платежное поручение о перечислении аванса для выполнения работ по капитальному ремонту фасада МКД нижестоящими судами. Банк отказал кооперативу в перечислении денежных средств со специального счета, поскольку решение общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта было принято в отсутствие кворума.	ЖСК обратился с иском к банку об обязанности исполнить платежное поручение о перечислении аванса 30% для выполнения работ по капитальному ремонту фасада МКД по договору подряда на расчетный счет подрядной организации. Решениями нижестоящих судов иски требования ЖСК были удовлетворены.	Банк отказал в исполнении платежного поручения, указав, что решение общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта не соответствует требованиям, изложенным в пункте 1 части 2 статьи 44, части 1 статьи 46 ЖК РФ, ввиду отсутствия необходимого числа голосов собственников, положительно проголосовавших по вопросу о предельно допустимой стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту. Как в целом решение общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта, так и решение по отдельным входящим в него вопросам должно приниматься большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.	Решения нижестоящих судов отменить, в удовлетворении иска ЖСК отказать: учитывая взаимосвязанные положения пункта 1 части 2 статьи 44, части 1 статьи 46, части 5.1 статьи 189 ЖК РФ, решение о капитальном ремонте общего имущества в МКД, в котором должна быть определена (утверждена), кроме прочего, предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту, принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.
Дело № А51-8154/2020 ¹⁰⁹	<u>Истец (Заявитель):</u> ТСЖ <u>Ответчик:</u> Банк, в котором открыт специальный счет	О пересмотре в кассационном порядке судебных актов по делу о признании незаконным отказа банка в	В банк было направлено платежное поручение на перечисление платежей в адрес подрядчика в счет предоплаты за работы по капитальному ремонту общедомового	Товариществом в банк не был представлен надлежащий протокол общего собрания собственников помещений, содержащий решение не менее двух третей от общего числа	В удовлетворении требования товариществу отказано, так как признан правомерным отказ банка в проведении требуемых ТСЖ операций по специальному счету в связи с

¹⁰⁸ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23 ноября 2022 г. № 305-ЭС22-14073.

¹⁰⁹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 1 сентября 2021 г. № 303-ЭС21-14456.

Номер дела	Стороны спора	Суть спора	Обоснование истца	Возражение ответчика	Решение ВС РФ
		совершении операций по специальному счету.	имущества МКД (проектная документация по смене лифтов), однако банк платежное поручение не исполнил, ссылаясь на несоответствие представленных вместе с платежным поручением документов жилищному законодательству, претензию товарищества банк оставил без удовлетворения.	голосов собственников помещений в МКД об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД: решения о капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда капитального ремонта, в том числе по решениям, установленным в пункте 5.1. статьи 189 ЖК РФ, должны быть приняты большинством не менее двух третей от общего числа голосов собственников помещений в МКД, а не принявших участие в голосовании, как ошибочно полагал истец, в связи с чем банком было отказано истцу в перечислении денежных средств со специального счета.	непредъявлением надлежащего протокола общего собрания собственников помещений, содержащего решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общедомового имущества.

Источник: составлено экспертами ИЭГ по данным СПС «Консультант Плюс».