

Союз «Модернизация многоквартирных домов». Опыт работы в ЖКХ с 2014 года. Площадка для обмена опытом.  
Эл. почта: [npmkd@mail.ru](mailto:npmkd@mail.ru) Сайт: модернизациямкд.рф.

## СПРАВКА

*(по судебной практике по делам о распоряжении средствами спецсчета)*

На сегодняшний день на территории города Санкт-Петербург случаев судебного рассмотрения споров по вопросу нецелевого расходования денежных средств капитального ремонта со спецсчета очень мало, однако имеющиеся судебные акты приняты в пользу собственников.

Обобщая указанную судебную практику, **обращаем Ваше внимание на следующие выводы судов**, которыми следует руководствоваться при принятии решений о проведении тех или иных видов капитального ремонта за счет средств спецсчета.

Так, в рамках рассмотрения дела № А56-92362/2018 по заявлению Администрации Калининского района к ГЖИ СПб об оспаривании предписания (принять меры и вернуть израсходованные в 2016, 2017 гг. на частичный ремонт фасада (не по назначению) средства спецсчета ТСЖ "Кристалл", добровольно или в судебном порядке) судами двух инстанций предписание было признано незаконным. Суды отметили, что в силу положения ст. 36.1 ЖК РФ денежные средства спецсчета не являются собственностью ТСЖ или УК, а принадлежат собственникам помещений в доме, которые имеют **исключительное** право принимать решения об их расходовании, в том числе долгосрочно (поэтапно на протяжении нескольких лет). В случае, если такое решение **принято и реализовано с учетом требований** о квотуме, повестке дня, порядке списания средств со счета, **предусмотренных ст. 175, 177, ч. 5.1. ст. 189 ЖК РФ** нецелевое расходование средств отсутствует.

К аналогичным выводам пришли суды трех инстанций при рассмотрении дела №А56-55208/2019 по иску Администрации Приморского района к ЖСК №1411 об обязанности вернуть израсходованные не по целевому назначению средства спецсчета (произведена установка УУТЭ, не относящаяся к капитальному ремонту и не предусмотренная региональной программой). Отказ в удовлетворении требований Администрации суды обосновали соблюдением собственниками порядка расходования денежных средств спецсчета, предусмотренным ст. 175, 177, 189 ЖК РФ. Также суды отметили, что **наличие определенных Региональной программой сроков производства соответствующих работ не является препятствием для производства соответствующих работ, при их необходимости, в более ранние сроки**. Нормами действующего законодательства (ч. 4.1 ст. 170 ЖК РФ) не предусмотрена обязанность собственников МКД согласовывать свои решения о выборе видов работ капитального характера и их сроках с органами местного самоуправления, даже если эти работы включены в Региональную программу.

При рассмотрении вышеуказанных дел отнесение произведенных работ (ремонт фасада и установка УУТЭ) к работам капитального характера не вызывало сомнений, однако в рамках дела №А56-69564/2019 суд разбирался, могут ли быть отнесены работы по замене отдельных элементов конструкций здания к капремонту. Так, Администрация Василеостровского района обратилась с иском к ТСЖ "Северное Палаццо" об обязанности вернуть израсходованные не по назначению средства спецсчета (произведена замена входных дверей парадных и изготовление защитных козырьков над ними, не относящихся к капитальному ремонту и не предусмотренных региональной программой). Суды трех инстанций в удовлетворении исковых требований отказали, отметив, что в силу п. 14.2. ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ **восстановление или замена отдельных элементов конструкций здания на аналогичные или улучшающие их показатели могут быть отнесены к работам капитального характера**. Суды поддержали сложившуюся позицию о том, что средства спецсчета принадлежат собственникам помещений, а **решения общих собраний** об их распоряжении, если они не оспорены и не признаны недействительными, **обязательны для исполнения ТСЖ, и не нарушают прав и законных интересов Администрации** (в данном МКД квартир госфонда не было). Отдельно суды отметили, что Администрации районов не наделены полномочиями на обращение в судебные органы за истребованием денежных средств спецсчета, в случае выявления нарушений они могут лишь передать материалы проверки в уполномоченные органы (ГЖИ, правоохранительные органы).

Эл. почта: [npmkd@mail.ru](mailto:npmkd@mail.ru) Сайт: модернизациямкд.рф.