[Минстрой УР предостерегает о сомнительных способах управления и уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов](http://www.minstroy.ru/node/2444" \o "Минстрой УР предостерегает о сомнительных способах управления и уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов)

МИНСТРОЙ УР ПРЕДОСТЕРЕГАЕТ О СОМНИТЕЛЬНЫХ СПОСОБАХ УПРАВЛЕНИЯ И УПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

[Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах](http://www.minstroy.ru/taxonomy/term/558)

В последнее время в Министерство строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики, Государственную жилищную инспекцию при Министерстве строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики поступает большое количество обращений граждан по вопросам, связанным с ситуацией, когда ряд управляющих организаций выходит с предложениями к гражданам об изменении формы управления многоквартирным домом (далее – МКД) и вместо управления управляющей организацией выбрать управление специализированным потребительским кооперативом (далее – СПК), созданным с участием этой управляющей организации, либо её аффилированными лицами.

Основной целью данного перехода в новую форму управления МКД указывается предоставление данному СПК возможности сбора с граждан обязательных взносов на капитальный ремонт МКД.

Министерство строительства, архитектуры и жилищной политики Удмуртской Республики не наделёно полномочиями по разъяснению положений жилищного законодательства Российской Федерации, но вместе с этим, считает необходимым выразить мнение по обозначенному вопросу.

Статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что собственники помещений в МКД вправе выбрать в качестве способа управления МКД:

1) непосредственное управление собственниками помещений в МКД;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Порядок деятельности товариществ собственников жилья (далее – ТСЖ), жилищных кооперативов (далее – ЖК) действующим законодательством Российской Федерации регламентирован достаточно подробно: указан порядок создания ТСЖ, ЖК;  порядок формирования и деятельности органов управления ТСЖ, ЖК; правовое положение членов ТСЖ, ЖК. Порядок выбора, деятельности и отчетности управляющих организаций также регламентирован.

В отличие от ТСЖ и ЖК, осуществляющих управление МКД, правовое положение СПК законодательством РФ не регламентировано: не установлен порядок создания СПК, порядок формирования, деятельности и ответственности органов управления СПК,  отсутствуют положения, определяющие правовой статус членов СПК, не определены отчетность и система контроля за финансово-хозяйственной деятельностью СПК.

Таким образом, права граждан, которые вступили в члены кооператива (СПК) или в отношения с ним, законодательством не защищены.

В соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации потребительский кооператив – добровольное объединение граждан на основе членства с целью удовлетворения материальных и иных потребностей участников, осуществляемое путем объединения его членами имущественных паевых взносов, при этом правовое положение потребительских кооперативов определяется специальными законами.                   В России приняты и действуют следующие законы о потребительских кооперативах:

Федеральный закон от 18 июля 2009 года № 190-ФЗ  «О кредитной кооперации»;

Федеральный закон от 08 декабря 1995 года № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации»;

Федеральный закон от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;

 Закон Российской Федерации  от 19 июня 1992 года № 3085-1 «О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах».

Никакими другими нормативными актами деятельность потребительских кооперативов не регулируется.

Таким образом, сам факт законности существования и деятельности СПК созданного для управления МКД находится под большим вопросом.

Кроме того, выбор способа управления через СПК, созданным не непосредственно собственниками помещений в данном МКД, должно рассматриваться как скрытая форма управления управляющей организацией с использованием пробелов в законодательстве.

По вопросу возможности владения СПК специальным счетом для накопления средств на капитальный ремонт в отсутствии законодательного регулирования считаем, что предлагаемый гражданам способ накопления средств является фактически выводом денежных средств граждан в распоряжение стороннего юридического лица. В этом случае граждане не смогут реализовать свои права относительно данных средств, не смогут осуществлять контроль за их использованием и сохранностью, что противоречит смыслу, заложенному в ЖК РФ, в соответствии с которым средства на капитальный ремонт должны быть подконтрольны либо самим собственникам, создавшим в своем МКД ТСЖ или ЖК, либо государству в лице Регионального оператора капитального ремонта.

Деятельность СПК в условиях отсутствия законодательного регулирования может послужить широким полем деятельности для злоупотреблений со стороны органов управления СПК.

В частности, действующее законодательство допускает направление средств со специального счета на погашение кредитов, взятых для целей проведения капитального ремонта. В предлагаемой гражданам схеме отношений с СПК руководство кооператива будет иметь возможность оформлять кредитные обязательства по своему усмотрению. При этом условия кредитного договора (размер кредита, процентная ставка, срок возврата) с гражданами могут не согласовываться, но погашение данного кредита будет полностью возложено на граждан, путем списания средств со специального счета.

Аналогичная ситуация может возникнуть при выборе подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту – фактический состав работ, их стоимость, исполнитель работ также могут определяться руководством СПК без согласования с гражданами.

Кроме того члены СПК обязаны будут уплачивать уже не взносы на капитальный ремонт, а паевые взносы, размер которых будет устанавливать СПК.

Таким образом, Минстрой УР полагает, что вступление граждан в СПК, тем более в целях накопления средств и выполнения работ по капитальному ремонту, в отсутствии законодательного регулирования деятельности СПК, представляет собой потенциальную опасность для сохранности накопленных денежных средств граждан и, более того, может создать материальную ответственность по уплате кредитов, взятых СПК, а также покрытия его убытков.

Для сведения сообщаем, что граждане, которые желают самостоятельно принимать решения об использовании накопленного фонда капитального ремонта и о проведении капитального ремонта своего дома в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации могут:

- создать ТСЖ, открыть на это ТСЖ специальный счет и осуществлять все права собственника по проведению капитального ремонта своего дома и использованию средств фонда капитального ремонта своего МКД (в том числе и по привлечению заёмных средств в форме кредитов);

- поручить открыть специальный счет МКД (если дом находится под управлением управляющей организацией) Региональному оператору капитального ремонта, при этом осуществлять накопление средств на капитальный ремонт только своего дома на этом счете и самостоятельно принимать решения об их использовании на проведение капитального ремонта своего дома (на основании решения общего собрания собственников помещений МКД). Необходимо отметить, что в данном случае Региональный оператор будет являться только «номинальным» владельцем счета, но не будет иметь прав распоряжаться средствами с этого счета.

Размещаем  ответ Государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства о том, что созданный в Ижевске специализированный потребительский кооператив (СПК) не отвечает требованиям жилищного законодательства и не может выступать владельцем специального счета, на котором аккумулируются средства фонда капитального ремонта собственников помещений в многоквартирном доме.