

УДК 349.444

ПЕРЕДАЧА ОБЯЗАННОСТИ ПО ОПЛАТЕ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Сулова Светлана Игоревна^{1,2},

д-р юрид. наук, доцент,

e-mail: svetsuslova@yandex.ru,

¹Московский университет имени С.Ю. Витте, г. Москва, Россия,

²Иркутский институт (филиал) Всероссийского государственного университета юстиции (РПА Минюста России), г. Иркутск, Россия

Обозначается отсутствие законодательного регулирования вопроса о легитимности возложения обязанностей по уплате взноса на капитальный ремонт не только на собственника жилого помещения, но и на иных лиц, которым оно предоставляется на основании вещных и обязательственных прав. Демонстрируются противоречивые подходы судебной практики к разрешению данных споров. В одних случаях суды считают невозможным передачу такой обязанности (например, в отношении членов семьи собственника жилого помещения), в других – обосновывают положительный ответ на данный вопрос ссылкой на природу возникающего права (например, в отношении обладателей права оперативного управления). В спорах, связанных с передачей жилого помещения на основании договора, формулируется идея об исключительном характере обязанности собственника по уплате взноса на капитальный ремонт и невозможности ее передачи в рамках договорных отношений. Формулируется вывод о том, что для разрешения возникших противоречий необходимо выработать единую позицию по вопросу о возможности передачи третьим лицам бремени содержания не только жилого помещения, но и общего имущества многоквартирного дома.

Ключевые слова: многоквартирный дом, капитальный ремонт, взносы, бремя содержания

TRANSFER OF THE RESPONSIBILITY TO PAY CONTRIBUTIONS FOR CAPITAL REPAIRS OF APARTMENT BUILDINGS

Suslova S.I.^{1,2},

Doctor of Law Sciences, Associate Professor,

e-mail: svetsuslova@yandex.ru,

¹Moscow Witte University, Moscow, Russia,

²Irkutsk Law Institute (a branch) of The All-Russian State University of Justice (RLA of the Ministry of Justice of Russia), Moscow, Russia

The lack of legislative regulation of the issue of the legitimacy of imposing obligations to pay a contribution for major repairs not only on the owner of residential premises, but also on other persons to whom it is provided on the basis of property and obligations rights is indicated. Contradictory approaches of judicial practice to resolving these disputes are demonstrated. In some cases, courts consider it impossible to transfer such an obligation (for example, in relation to family members of the owner of a residential premises), in others they justify a positive answer to this question by reference to the nature of the emerging right (for example, in relation to holders of the right of operational management). In disputes related to the transfer of residential premises on the basis of a contract, the idea is formulated about the exclusive nature of the owner's obligation to pay a contribution for major repairs and the impossibility of its transfer within the framework of contractual relations. It is concluded that in order to resolve the contradictions that have arisen, it is necessary to develop a unified position on the possibility of transferring to third parties the burden of maintaining not only residential premises, but also the common property of an apartment building.

Keywords: apartment building, major repairs, contributions, burden of maintenance

DOI 10.21777/2587-9472-2024-1-26-31

Введение

Несмотря на то что с момента введения обязанностей по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов прошло уже более десяти лет, высшие судебные инстанции высказали свою принципиальную позицию о легитимности ее установления¹, а ученые провели достаточно обширную научную дискуссию о правовой природе взносов на капитальный ремонт [1–7], многие вопросы, возникающие в данной сфере, нельзя признать решенными.

Одним из таких вопросов является юридическое обоснование возможности (или невозможности) возложения собственником обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт на третьих лиц. В законодательстве урегулирована только одна ситуация, в частности речь идет о закреплении в ч. 3 ст. 158 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) передачи обязанности по уплате взносов в случае смены собственника на нового. Политико-правовые основания такого законодательного решения очевидны, однако они мало обоснованы с точки зрения цивилистической доктрины. Помимо обозначенного аспекта заметим, что иные ситуации, связанные с возможностью (или невозможностью) возложения обязанности по оплате указанных платежей на иных лиц, помимо собственника жилья, вообще не находят отражения в действующем законодательстве. Жилым помещением пользуется не только собственник, но и иные лица, которым оно передается на различных правовых основаниях. Речь идет о передаче жилого помещения по различным гражданско-правовым договорам (ссуда (безвозмездное пользование), договор коммерческого найма, договор аренды) или третьим лицам на основании ограниченных вещных прав (право хозяйственного ведения, оперативного управления, право отказополучателя и получателя ренты и др.). В значительном количестве случаев на указанных лиц в силу закона или договора либо прямо возлагаются обязанности по проведению капитального ремонта переданного в пользование жилого помещения, либо устанавливается солидарная с собственником ответственность по обязательствам, связанным с использованием жилым помещением. Приведенные нормы законодательства дают основания утверждать, что оплата взносов на капитальный ремонт – это обязанность не только самого собственника жилого помещения, но и иных лиц, которые пользуются жилым помещением. Вместе с тем судебная практика при разрешении споров в данной области общественных отношений складывается противоречиво и непоследовательно, а научные исследования указанного вопроса практически полностью отсутствуют.

Передача жилья в пользование третьим лицам как основание для возложения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов

Полагаем возможным выделить три основные группы ситуаций, которые требуют обсуждения в контексте заявленной проблематики.

1. Можно ли привлечь к выплате взносов на капитальный ремонт не только собственников жилых помещений, но и иных лиц, пользующихся жилым помещением, на которых, согласно закону, возложена солидарная ответственность за пользование жилым помещением?

2. Возможна ли передача обязанностей по оплате за капитальный ремонт третьим лицам, если жилое помещение им передано в рамках договорных отношений?

3. Можно ли передать обязанность по уплате взносов, если жилое помещение передается собственником иному лицу на основании вещных прав?

Ответ на первый вопрос не вызывает в настоящее время значительных сложностей, поскольку Верховный Суд РФ сформулировал свою позицию по данному вопросу еще в 2017 г. Несмотря на это в настоящий момент продолжают встречаться примеры того, что фонды капитального ремонта пытаются взыскать в солидарном порядке задолженность по данным взносам не только с собственников, но и с членов их семей, а суды первых инстанций такие иски удовлетворяют. Так, «...суд апелляционной инстанции не согласился с судом первой инстанции о солидарном порядке взыскания всей имеющейся за-

¹ По делу о проверке конституционности положений ч. 1 ст. 169, ч. 4 и 7 ст. 170 и ч. 4 ст. 179 Жилищного кодекса РФ в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы: постановление Конституционного Суда РФ: [от 12 апреля 2016 г. № 10-П] // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 16. – Ст. 2285.

долженности, поскольку на члена семьи собственника М. должна быть возложена обязанность по внесению платы в солидарном порядке только за коммунальные услуги, а обязанность по внесению платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт несет К., как собственник жилого помещения, о чем корреспондирует п. 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27 июня 2017 г. № 22 “О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности”»².

Обратим внимание, что столь категоричные выводы Верховный Суд РФ делает исключительно в отношении членов семьи собственника жилого помещения, оставляя за рамками своего разъяснения иных лиц, которые в соответствии с нормами жилищного законодательства, как и члены семьи, несут солидарную ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением (например, отказополучатели и получатели ренты – см. ст. 33, 34 ЖК РФ).

При ответе на второй вопрос следует отметить, что существует немало ситуаций, когда обязанность по проведению капитального ремонта может быть передана стороне по договору – арендатору, нанимателю, ссудополучателю. Однако если в первых двух случаях, согласно ст. 616 и 681 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), данная обязанность может быть передана на данных лиц в силу условий договора (по общему правилу остается за собственником), то в договоре безвозмездного пользования, наоборот, обязанность по проведению капитального ремонта императивно возлагается на ссудополучателя (если в договоре не оговаривается иное).

Возникающую ситуацию при этом можно трактовать двояко.

С одной стороны, речь идет о передаче обязанности по капитальному ремонту только *той вещи (самого жилого помещения)*, которая передается в пользование третьему лицу, а не общего имущества в многоквартирном доме, которое собственно и является объектом, подлежащим капитальному ремонту за счет взносов.

Более того, в ст. 676 ГК РФ (в отношении договора найма) императивно закреплены обязанности наймодателя, которые (по буквальному прочтению нормы) не могут передаваться по договору. К ним, в частности, относятся обязанность наймодателя по осуществлению надлежащей эксплуатации жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, а также обязанность *обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома* и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

С другой стороны, общее имущество в многоквартирном доме – это неотъемлемая часть единого объекта. Без общего имущества невозможно существование самого жилого помещения в многоквартирном доме. Соответственно, когда на третье лицо по договору возлагается обязанность по проведению капитального ремонта переданного жилого помещения, то автоматически передается и обязанность по проведению капитального ремонта и общего имущества. Поскольку существует такая обязанность, соответственно, и имеется обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, что позволяет собственнику *обеспечивать* его проведение так, как того требует, например, ст. 676 ГК РФ.

В свете неоднозначности указанных норм в 2022 г. Верховный Суд РФ был вынужден высказать свою позицию применительно к договору безвозмездного пользования жилым помещением. Суть спора заключалась в том, что министерство (ссудодатель) и государственное учреждение³ (ссудополучатель) заключили договор безвозмездного пользования, в соответствии с которым учреждению в безвозмездное пользование передан объект государственного казенного имущества – четырехкомнатная квартира.

Условиями договора закреплено, что ссудополучатель обязуется содержать принятое в пользование имущество в исправном состоянии в соответствии с правилами технической эксплуатации, а учреждение за счет собственных средств и кредитов обязано производить текущий и капитальный ремонт, нести расходы, связанные с эксплуатацией взятого в безвозмездное пользование имущества.

² Определение Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 3 октября 2022 г. № 88-17732/2022 (документ опубликован не был). – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.02.2024). – Текст: электронный.

³ Примечание. Управление Уральского округа внутренних войск МВД России.

Признав, что расходы, связанные с эксплуатацией переданного в безвозмездное пользование имущества, включают, в том числе, оплату взносов за капитальный ремонт многоквартирного дома, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, с которым впоследствии согласился суд округа, о причинении ответчиком, осуществляющим фактическое пользование жилым помещением, истцу убытков в результате неправомерного уклонения от исполнения обязанности по несению расходов на содержание имущества, переданного по договору безвозмездного пользования, включающих в себя взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Верховный Суд РФ не согласился с таким подходом, разделив обязанности по ремонту самого жилого помещения, которое передано по договору безвозмездного пользования, и общего имущества, которое является неотъемлемой частью многоквартирного дома и в отношении которого производятся ремонтные работы за счет обязательных взносов на капитальный ремонт. В частности, Верховный Суд РФ отметил, что из условий договора безвозмездного пользования недвижимого имущества, регулирующего отношения министерства и учреждения, следует, что учреждение приняло в безвозмездное пользование имущество (четырёхкомнатную квартиру) и обязуется нести расходы, связанные с его эксплуатацией. Из договора не следует, что на учреждение возложена обязанность по несению расходов по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в доме, в котором расположено переданное в безвозмездное пользование имущество. Это один из аргументов высшей судебной инстанции.

Второй аргумент касался природы того права, на основании которого передавалось жилое помещение. Так, высшая судебная инстанция указала, что права и обязанности у ссудополучателя возникают в силу заключенного сторонами договора, данное лицо не обладает вещными правами на передаваемые помещения, гражданское и жилищное законодательства не содержат норм о возложении обязанностей на ссудополучателя по содержанию общего имущества многоквартирного дома наряду с собственниками помещений, находящихся в таком доме, в том числе по уплате взносов на капитальный ремонт.

Наконец, заключительный аргумент Верховного Суда РФ базировался на оценке правовой природы взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома. Данный аргумент дословно звучит следующим образом: **обязанность** участника долевой собственности по содержанию общего имущества в многоквартирном доме **является исключительной обязанностью, которая не может быть передана иному участнику договорных отношений при исполнении возложенных на стороны обязательств**⁴.

Соответственно, высшая судебная инстанция, не высказавшись прямо и категорично, все же дала понять, что исходит из того, что обязанность по содержанию общего имущества не может быть возложена на участника договорных отношений, как и обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт, поскольку является некой исключительной (непередаваемой) обязанностью собственника.

Данная позиция, как представляется, должна быть положена и в основу ответа на третий вопрос, обозначенный в начале нашей работы. Если обязанность по содержанию общего имущества и обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт есть обязанность исключительно собственника, то ее нельзя возлагать на иных лиц не только в рамках договорных отношений, но и в том случае, если жилое помещение передается иному лицу на основании иных ограниченных вещных прав. Однако, как ни странно, здесь мы видим совершенно иной подход судов в отношении права хозяйственного ведения и права оперативного управления. Передача жилых помещений на данных ограниченных вещных правах считается основанием для возложения на обладателей таких прав обязанностей по уплате взносов на капитальный ремонт.

Так, суды, аргументируя свои решения, пишут, что «право оперативного управления имеет вещный характер и не только предоставляет его субъектам правомочия по владению и пользованию имуществом, но и возлагает на них обязанности по содержанию имущества. Поскольку ФГКУ «Х» Минобороны России в спорный период обладало правом оперативного управления на помещения, именно оно в соответствии с положениями ст. 296 Гражданского кодекса Российской Федерации несет обязан-

⁴ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2022 г. № 309-Эс22-2604 (документ опубликован не был). – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.02.2024). – Текст: электронный.

ность по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Довод ФГКУ “Х”, что оно является ненадлежащим ответчиком, поскольку в силу закона лицом, обязанным перечислять взносы на капитальный ремонт, является собственник имущества, а не правообладатель, владеющий имуществом на ограниченном праве, правомерно отклонен апелляционным судом»⁵.

Однако ограниченные вещные права – это не только право оперативного управления и право хозяйственного ведения. К ним, согласно ЖК РФ, отнесены права и членов семьи собственника, и отказополучателя, и получателя ренты. Опираясь только на природу права (вещное или обязательственное), невозможно, как представляется, обосновать возложение обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт. Следуя такой логике, указанные лица также обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт, что противоречит, например, уже процитированной позиции Верховного Суда РФ (2017 г.) в отношении членов семьи собственника.

Заключение

Очевидно, что в настоящее время судебная практика не совсем разобралась в своих подходах к природе взноса на капитальный ремонт, то безоговорочно возлагая эту обязанность исключительно на собственника, то создавая прецеденты ее передачи обладателям вещных прав на жилые помещения. Привязка обязанности происходит то к личности собственника, то к имуществу (самому жилому помещению), которая приобретает характер вещных обременений⁶.

Полагаем, что столь противоречивые подходы связаны с незначительностью цивилистических исследований по вопросу о природе как самого взноса, так и обязанности по его оплате, которые обладают одновременно как публичными чертами, так и определенной частноправовой характеристикой. Следует согласиться с утверждением М.А. Землянской о том, что «действующее российское законодательство не только не содержит понятия взносов на капитальный ремонт, но и не дает четких критериев идентификации указанных платежей в системе существующих обязательных взиманий, лишает возможности однозначного уяснения их правовой природы» [8, с. 207]. Данный вопрос, требующий самостоятельного изучения, еще ждет своего исследователя.

Для выработки единообразной практики по вопросу о возможности передачи обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов следует исходить из необходимости доктринального решения приведенных далее вопросов.

1. Является ли обязанность по внесению взносов элементом бремени содержания исключительно собственника жилого помещения?
2. Происходит ли передача части бремени содержания собственника при передаче жилого помещения в пользование третьим лицам?
3. Возможно ли разделение бремени содержания в отношении жилого помещения и общего имущества многоквартирного дома?
4. Влияет ли природа возникающего права на жилое помещение на решение вопроса о передаче бремени содержания и обязанности по уплате взносов?

Как представляется, основной причиной противоречивости складывающейся практики является балансирование судебных инстанций между экономико-политическими причинами тех или иных законодательных решений и правовой сущностью закрепленной обязанности. Борьба за собираемость взносов вылилась в установлении нетипичной даже для публичного права (не говоря уже о частом праве) обязанности нового собственника платить за долги прежнего, а желание снять дополнительные затраты с бюджета и переложить их на плечи хозяйствующих субъектов привело к практике возложения платежей на обладателей ограниченных вещных прав. Искоренение таких подходов – насущная необходимость современной действительности.

⁵ Постановление Арбитражного суда Московского округа по делу № А40-112205/2020 от 23 августа 2022 г. № Ф05-18341/2022 (документ опубликован не был). – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 15.02.2024). – Текст: электронный.

⁶ Иванов А. Взносы на капремонт жилья: немного об их правовой природе. – URL: https://zakon.ru/blog/2017/09/11/vznosy_na_kapremont_zhilya_nemnogo_ob_ih_pravovoj_prirode (дата обращения: 15.02.2024). – Текст: электронный.

Список литературы

1. *Землянская М.А.* Правовая природа и особенности взносов на капитальный ремонт // Правовое государство: теория и практика. – 2018. – № 4. – С. 168–174.
2. *Тимофеев В.В., Тимофеева Т.Ф.* О взносах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме // Правовые и нравственные аспекты обеспечения безопасности личности и государства на современном этапе политических и экономических санкций: сб. ст. Всерос. науч.-практ. конф. / отв. ред. Н.В. Хураськина. – Чебоксары: Чувашский государственный университет им. И.Н. Ульянова, 2016. – С. 295–298.
3. *Маслей С.Э.* Правовое регулирование финансирования и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2015. – № 4. – С. 77–86.
4. *Дементьев И.В.* Правовая природа взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов // Налоговед. – 2015. – № 10. – С. 50–59.
5. *Овчинникова М.С., Бавыкина К.Д.* Формирование фонда капитального ремонта дома: взносы на капитальный ремонт // Управление инвестициями и инновациями. – 2017. – № 1. – С. 107–111.
6. *Филиппова О.С.* Субъект обязанности по внесению платы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома // Омские научные чтения – 2019: сб. ст. III Всерос. науч. конф. – Омск: Омский государственный университет им. Ф.М. Достоевского, 2019. – С. 23–26.
7. *Дементьев И.В.* Правовая природа взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов // Налоговое право в решениях Конституционного Суда Российской Федерации 2014 г.: сб. ст. XII Международ. науч.-практ. конф. / под ред. С.Г. Пепеляева; сост. М.В. Завязочникова. – Москва: Норма, 2016. – С. 82–88.
8. *Землянская М.А.* Финансово-правовая сущность взносов на капитальный ремонт // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2018. – № 6. – С. 206–212.

References

1. *Zemlyanskaya M.A.* Pravovaya priroda i osobennosti vnosov na kapital'nyj remont // Pravovoe gosudarstvo: teoriya i praktika. – 2018. – № 4. – S. 168–174.
2. *Timofeev V.V., Timofeeva T.F.* O vzosah na kapital'nyj remont obshchego imushchestva v mnogokvartirnom dome // Pravovye i нравstvennye aspekty obespecheniya bezopasnosti lichnosti i gosudarstva na sovremennom etape politicheskikh i ekonomicheskikh sankcij: sb. st. Vseros. nauch.-prakt. konf. / отв. red. N.V. Huras'kina. – Cheboksary: Chuvashskij gosudarstvennyj universitet im. I.N. Ul'yanova, 2016. – S. 295–298.
3. *Masley S.E.* Pravovoe regulirovanie finansirovaniya i provedeniya kapital'nogo remonta obshchego imushchestva mnogokvartirnogo doma // Vestnik Omskogo universiteta. Seriya "Pravo". – 2015. – № 4. – S. 77–86.
4. *Dement'ev I.V.* Pravovaya priroda vnosov na kapital'nyj remont mnogokvartirnyh domov // Nalogoved. – 2015. – № 10. – S. 50–59.
5. *Ovchinnikova M.S., Bavykina K.D.* Formirovanie fonda kapital'nogo remonta doma: vnosy na kapital'nyj remont // Upravlenie investitsiyami i innovatsiyami. – 2017. – № 1. – S. 107–111.
6. *Filippova O.S.* Sub'ekt obyazannosti po vneseniyu platy za kapital'nyj remont obshchego imushchestva mnogokvartirnogo zhilogo doma // Omskie nauchnye chteniya – 2019: sb. st. III Vseros. nauch. konf. – Omsk: Omskij gosudarstvennyj universitet im. F.M. Dostoevskogo, 2019. – S. 23–26.
7. *Dement'ev I.V.* Pravovaya priroda vnosov na kapital'nyj remont mnogokvartirnyh domov // Nalogovoe pravo v resheniyah Konstitucionnogo Suda Rossijskoj Federacii 2014 g.: sb. st. XII Mezhdunar. nauch.-prakt. konf. / pod red. S.G. Pepelyaeva; sost. M.V. Zavyazochnikova. – Moskva: Norma, 2016. – S. 82–88.
8. *Zemlyanskaya M.A.* Finansovo-pravovaya sushchnost' vnosov na kapital'nyj remont // Vestnik Saratovskoj gosudarstvennoj yuridicheskoy akademii. – 2018. – № 6. – S. 206–212.