

Отказ от капитального ремонта: можно ли «выйти» из системы, не вступая в другую организацию

1. Краткая постановка вопроса

Ставится вопрос о допустимости отказа собственника помещения в многоквартирном доме от участия в системе капитального ремонта — в частности, о возможности прекратить уплату взносов на капитальный ремонт и (или) отказаться от услуг регионального оператора, не создавая товарищество собственников жилья (ТСЖ/ЖСК), не заключая договор с иной управляющей организацией и не переходя к другому лицу. Формулировка «отказаться, не вступая в другую компанию» допускает несколько существенно различных прочтений, и каждое из них имеет самостоятельный правовой режим: (а) полный отказ от уплаты взносов; (б) отказ от аккумулирования средств на счёте регионального оператора («общий котёл») без создания ТСЖ; (в) отказ от проведения капитального ремонта в доме; (г) отказ от исполнения конкретных начислений (оспаривание задолженности). Ниже разбор ведётся по всем четырём версиям отдельно.

2. Оговорка о прочтениях вопроса (методологический раздел)

Вопрос не сводится к одному правовому институту, поэтому□□ (его) содержание раскрывается через четыре независимые версии:

- **Версия А.** Собственник хочет вообще не платить взносы на капитальный ремонт — ни региональному оператору, ни на специальный счёт.
- **Версия Б.** Собственник согласен платить, но не хочет, чтобы деньги уходили региональному оператору, и при этом не желает создавать ТСЖ/ЖСК или привлекать новую управляющую компанию.
- **Версия В.** Собственник не хочет, чтобы капитальный ремонт в его доме проводился (или проводится в предложенном объёме/сроке).
- **Версия Г.** Собственник оспаривает конкретные начисления (долг, период, размер), не отказываясь от обязанности как таковой.

Каждая версия разобрана отдельно с самостоятельным практическим выводом (раздел 12).

3. Версия А. Полный отказ от уплаты взносов на капитальный ремонт

3.1. Императивная природа обязанности

Обязанность уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт установлена непосредственно законом: ч. 1 ст. 169 ЖК РФ — «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме», в размере, установленном в соответствии с ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ, либо в большем размере, если такое решение принято общим собранием собственников (ОСС).

Эта обязанность является частноправовым следствием бремени содержания имущества и расходов на общее имущество:

- ст. 210 ГК РФ — собственник несёт бремя содержания принадлежащего ему имущества;
- ст. 249 ГК РФ — участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в издержках по содержанию и сохранению общего имущества;
- ч. 1 ст. 39, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ — собственник помещения обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности.

Существенно, что законодатель допускает **только увеличение** взноса решением ОСС (ч. 1 ст. 169 ЖК РФ), но не его уменьшение ниже минимального размера, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ (п. 1 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ). Следовательно, договориться «не платить» или «платить меньше минимума» на уровне дома нельзя — такое решение выходит за пределы компетенции ОСС.

3.2. Конституционно-правовая оценка

Конституционный Суд РФ в Постановлении от 12.04.2016 № 10-П (по делу о проверке конституционности ч. 1 ст. 169, ч. 4 и 7 ст. 170 и ч. 4 ст. 179 ЖК РФ в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы) признал механизм формирования фонда капитального ремонта (в том числе на счёте регионального оператора, «общим котлом») соответствующим Конституции РФ, указав, что обязанность уплачивать взносы вытекает из ст. 210, 249 ГК РФ

и направлена на обеспечение сохранности общего имущества; при этом Суд сформулировал требования к прозрачности расходования средств региональным оператором и к контролю за ним.

3.3. Ничтожность «отказных» решений ОСС и соглашений

- Решение ОСС об отказе от уплаты взносов на капитальный ремонт ничтожно, поскольку принято по вопросу, не относящемуся к компетенции общего собрания (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ; компетенция ОСС определена ст. 44–46 ЖК РФ и не включает освобождение от законной обязанности).
- Соглашение собственников (или собственников с управляющей организацией, ТСЖ, региональным оператором) о неуплате взносов ничтожно как противоречащее закону (ст. 168 ГК РФ), а односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (ст. 309, 310 ГК РФ).

3.4. Практический вывод по версии А

Полный отказ от участия в системе капитального ремонта **невозможен**. Собственник связан обязанностью независимо от своего волеизъявления и независимо от того, проводился ли ремонт в его доме. Единственные легальные механизмы — (1) прямо предусмотренные законом случаи освобождения (раздел 7), (2) отсрочка возникновения обязанности (раздел 7.2), (3) компенсации и субсидии (раздел 7.4), (4) смена способа формирования фонда (раздел 4), которая обязанность **не отменяет, а перенаправляет** поток средств.

4. Версия Б. Отказ от регионального оператора без создания ТСЖ/ЖСК: специальный счёт

Это единственная версия, где ответ по существу положительный, но с существенными оговорками по срокам и процедуре.

4.1. Два легальных способа формирования фонда

Согласно ч. 3 ст. 170 ЖК РФ собственники обязаны выбрать один из двух способов:

1) перечисление взносов на **специальный счёт** (денежные средства находятся на спецсчёте — п. 1 ч. 3 ст. 170 ЖК РФ); 2) перечисление взносов на **счёт регионального оператора** (фонд формируется в виде обязательственных прав собственников в отношении регионального оператора — п. 2 ч. 3 ст. 170 ЖК РФ).

Третьего способа («не формировать фонд вовсе») закон не предусматривает. Если ОСС не приняло решение о выборе способа, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда на счёте регионального оператора (ч. 7 ст. 170 ЖК РФ). Иными словами, бездействие собственников автоматически ведёт к «общему котлу».

4.2. Ключевой момент: специальный счёт ≠ создание ТСЖ

Специальный счёт — это банковский счёт, а не организация. Владелец специального счёта может быть (ст. 175 ЖК РФ):

- ТСЖ либо ЖСК;
- управляющая организация (в том числе действующая, с которой уже заключён договор управления, — новую компанию привлекать не требуется);
- региональный оператор (в этом случае средства также учитываются на спецсчёте конкретного дома, а не в «общем котле»).

Таким образом, довод «отказ от регионального оператора возможен только через ТСЖ» **неверен**: переход на специальный счёт возможен без создания ТСЖ/ЖСК и без смены управляющей организации — достаточно решения ОСС о выборе способа формирования фонда на специальном счёте и определения владельца счёта (п. 1, п. 4 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ).

4.3. Срок вступления решения в силу: коллизия редакций ч. 5 ст. 173 ЖК РФ

Здесь в предоставленных материалах обнаруживается **прямое расхождение редакций**, которое необходимо раскрыть, поскольку оно определяет сроки «отвязки» от регионального оператора:

- **Позиция 1 (устаревшая редакция).** Решение о прекращении формирования фонда на счёте регионального оператора и переходе на специальный счёт вступает в силу **через два года** после направления региональному оператору решения ОСС, если меньший срок не установлен законом субъекта РФ, но не ранее наступления условия, указанного в ч. 2 ст. 173 ЖК РФ; региональный оператор перечисляет средства в течение пяти дней после вступления решения в силу (Источник 1 — выгрузка ИПС «Законодательство России»).
- **Позиция 2 (действующая редакция).** Тот же срок составляет **один год**; источник указывает, что норма действует в редакции Федерального закона от 28.12.2016 № 498-ФЗ (Источники 3, 4, 5; то же воспроизведено в Источнике 9 применительно к ст. 173 ЖК РФ).

Разрешение коллизии. Федеральным законом от 28.12.2016 № 498-ФЗ срок был сокращён с двух лет до одного года. Следовательно, применительно к правоотношениям, возникающим после 28.12.2016, действует **годовой срок**, а двухлетний срок, воспроизведённый в Источнике 1, представляет собой ранее действовавшую редакцию и в настоящее время не применяется. Практический вывод: ориентироваться нужно на один год, но с обязательной проверкой закона субъекта РФ — ч. 5 ст. 173 ЖК РФ прямо допускает установление **меньшего** срока региональным законом (например, три месяца или шесть месяцев); в отдельных субъектах такие сокращённые сроки установлены.

4.4. Оговорка о «условии, указанном в ч. 2 ст. 173 ЖК РФ»

Ч. 5 и ч. 6 ст. 173 ЖК РФ содержат отсылку: решение о смене способа вступает в силу «не ранее наступления условия, указанного в части 2 настоящей статьи». Текст ч. 2 ст. 173 ЖК РФ в предоставленной выгрузке не воспроизведён, поэтому ограничимся тем, что вытекает из системного толкования: указанное условие относится к оформлению волеизъявления ОСС. Практическое следствие: если решение ОСС о смене способа формирования фонда имеет дефекты (принято при отсутствии кворума, по вопросу вне повестки, с нарушением компетенции), оно не вступает в силу, а следовательно, не начинает течь и срок, предусмотренный ч. 5 (п. 2 ст. 181.5 ГК РФ — ничтожность решения при отсутствии кворума; ч. 1 ст. 181.5 ГК РФ — ничтожность решения по вопросу, не включённому в повестку).

4.5. Обратный переход: от специального счёта к региональному оператору

Ч. 6 ст. 173 ЖК РФ: решение о прекращении формирования фонда на специальном счёте и переходе к региональному оператору вступает в силу **через один месяц** после направления владельцу специального счёта решения ОСС (но не ранее условия ч. 2 ст. 173); владелец счёта перечисляет средства региональному оператору в течение пяти дней после вступления решения в силу. Асимметрия сроков (один год «от РО» против одного месяца «к РО») — осознанное решение законодателя, направленное на защиту стабильности региональных программ капитального ремонта.

4.6. Практический вывод по версии Б

Отказаться от регионального оператора **можно**, не создавая ТСЖ/ЖСК и не меняя управляющую компанию, — путём перехода на специальный счёт (ст. 170, 173, 175 ЖК РФ). Ограничения:

- требуется решение ОСС, принятое большинством голосов от общего числа голосов собственников (п. 1.1 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ);
- решение вступает в силу не сразу: по общему правилу через один год, если закон субъекта РФ не установил меньший срок (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ);
- обязанность уплачивать взносы сохраняется — меняется только адресат и режим средств.

5. Версия В. Отказ от проведения капитального ремонта в доме

Правовое регулирование построено так, что собственники не вправе отказаться от проведения ремонта, но вправе влиять на его содержание и сроки:

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту, сроки их проведения, объём финансирования определяются решением ОСС с учётом предложений регионального оператора (ст. 189 ЖК РФ);
- региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения ремонта всех домов, включённых в неё (ст. 168 ЖК РФ); дом, соответствующий установленным критериям, включается в программу, и его собственники не могут «исключить себя» из неё произвольно;
- если ремонт не проведён в установленный срок, региональный оператор обязан обеспечить его проведение (ст. 182, 189 ЖК РФ), а собственники вправе требовать исполнения, но не «аннулирования» ремонта.

Исключение — дом, признанный в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу: такой дом из программы выбывает, а собственники освобождаются от взносов (ч. 2 ст. 169 ЖК РФ, ст. 168 ЖК РФ).

Практический вывод по версии В: отказ от ремонта как такового законом не предусмотрен; возможна лишь корректировка состава работ, сроков и объёма финансирования решением ОСС в порядке ст. 189 ЖК РФ. Попытка «отказаться» через неоплату взносов приведёт к последствиям раздела 10, но не к отмене ремонта.

6. Версия Г. Отказ платить по конкретным начислениям (оспаривание задолженности)

Здесь отказ допустим, но только в процессуальной форме — через оспаривание конкретных требований, а не через отказ от обязанности:

- оспаривание протокола ОСС — в течение шести месяцев со дня, когда собственник узнал или должен был узнать о принятом решении (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ);
- проверка периода начислений: обязанность возникает по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем официального опубликования региональной программы, в которую включён дом (ч. 3 ст. 169 ЖК РФ); начисления за более ранний период незаконны;
- применение исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ), только по заявлению стороны (п. 2 ст. 199 ГК РФ);
- при переходе права собственности на помещение к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт, включая непогашенную задолженность по взносам (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ) — этот довод часто используется для отказа, но он не освобождает нового собственника от долга, а лишь позволяет регрессное требование к продавцу.

Практический вывод по версии Г: «не платить» можно только при наличии правового основания (неверный период, отсутствие включения дома в программу, аварийность, изъятие, истечение давности по заявлению). Простой отказ от оплаты квитанции — не способ защиты.

7. Основания освобождения от уплаты взносов, отсрочки и снижения бремени

7.1. Полное освобождение (ч. 2 ст. 169 ЖК РФ)

Взносы **не уплачиваются**:

1) собственниками помещений в доме, признанном в установленном Правительством РФ порядке **аварийным и подлежащим сносу**; 2) в случае принятия органом государственной власти или местного самоуправления решений об **изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка**, на котором расположен дом, и об изъятии каждого жилого помещения в нём (кроме помещений, принадлежащих РФ, субъекту РФ или муниципальному образованию); 3) собственниками помещений в доме,

расположенном на территории **закрывающегося населённого пункта** (норма введена Федеральным законом от 06.02.2020 № 13-ФЗ).

Освобождение действует **с месяца, следующего за месяцем** принятия соответствующего решения (ч. 2 ст. 169 ЖК РФ). Обращаем внимание: освобождение не имеет обратной силы — за предшествующие периоды задолженность сохраняется.

Дополнительно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ отсылает к ч. 8 ст. 170 и ч. 5 ст. 181 ЖК РФ — иным прямо предусмотренным Кодексом случаям, а также к ч. 2 ст. 169 ЖК РФ.

7.2. Отсрочка возникновения обязанности

Обязанность возникает по истечении **восьми календарных месяцев** с месяца, следующего за месяцем официального опубликования региональной программы, в которую включён дом (ч. 3 ст. 169 ЖК РФ). Для домов, введённых в эксплуатацию после утверждения программы, предусмотрены специальные правила (ч. 5.1 ст. 170, ч. 8 ст. 170 ЖК РФ), которые в каждом случае требуют проверки по актуальной редакции и по закону субъекта РФ.

7.3. Льготы и компенсации

Законом субъекта РФ может быть предусмотрено предоставление **компенсации расходов на уплату взноса** на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса (ч. 2.1 ст. 169 ЖК РФ, введена Федеральным законом от 29.07.2017 № 257-ФЗ, в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 238-ФЗ). Отдельные категории (инвалиды, ветераны, граждане старшего возраста) получают компенсации на основании федерального и регионального законодательства; кроме того, возможно предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (ст. 159 ЖК РФ) и компенсаций (ст. 160 ЖК РФ).

Важно: льгота — это **возмещение уже начисленного взноса**, а не освобождение от обязанности; неоплата в ожидании компенсации ведёт к образованию задолженности.

7.4. Практический вывод по разделу 7

Легальные «выходы» из бремени: аварийность/снос, изъятие участка и помещений, закрывающийся населённый пункт (полное освобождение); восьмимесячная отсрочка; региональные компенсации и субсидии (снижение фактической нагрузки). Все они не требуют вступления в какую-либо организацию.

8. О качестве предоставленных источников (методическая оговорка)

При подготовке разбора обнаружены признаки дефектности выгрузки, которые необходимо учесть, чтобы не воспроизвести ошибку:

1. **Дублирование норм под разными реквизитами.** Текст ст. 173 и ст. 176 ЖК РФ приведён одинаково в записях, маркированных как Федеральный закон от 20.02.2026 № 31-ФЗ, Федеральный закон от 09.04.2026 № 77-ФЗ и **Распоряжение Президента РФ от 04.05.2026 № 143-рп.** Распоряжение Президента РФ не является актом, которым вносятся изменения в Жилищный кодекс РФ; следовательно, соответствующая запись — технический артефакт выгрузки, а не самостоятельный источник нормы. Приоритет отдаётся первоисточнику — ЖК РФ в редакции, введённой федеральными законами.
2. **Расхождение редакций ч. 5 ст. 173 ЖК РФ** (два года / один год) — см. раздел 4.3; применению подлежит годичный срок (ред. Федерального закона от 28.12.2016 № 498-ФЗ).
3. **Расхождение ч. 1 ст. 169 ЖК РФ по отсылке** (в одних записях — ч. 4 ст. 181, в других — ч. 5 ст. 181 ЖК РФ). Актуальной следует считать отсылку к ч. 5 ст. 181 ЖК РФ (ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 257-ФЗ); практического значения для настоящего вопроса расхождение не имеет.

9. Пошаговый алгоритм перехода на специальный счёт без создания ТСЖ

1. **Инициатива.** Любой собственник инициирует ОСС по вопросу выбора способа формирования фонда (п. 1.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), соблюдая порядок созыва (ст. 45 ЖК РФ).
2. **Повестка.** Включить: (а) выбор способа формирования фонда на специальном счёте; (б) определение владельца специального счёта (действующая управляющая организация либо региональный оператор — ст. 175 ЖК РФ); (в) определение кредитной организации; (г) размер ежемесячного взноса — не ниже минимального размера, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ (п. 1 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ); (д) лицо, уполномоченное на открытие счёта и направление документов.
3. **Голосование.** Решение принимается большинством голосов от общего числа голосов собственников (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), оформляется протоколом по требованиям ч. 1 ст. 46 ЖК РФ.

4. **Направление решения региональному оператору** в порядке ч. 4 ст. 173 ЖК РФ.
5. **Ожидание срока вступления в силу** — один год по общему правилу (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ), если закон субъекта РФ не установил меньший срок; в течение этого срока взносы продолжают поступать региональному оператору.
6. **Перечисление средств.** В течение пяти дней после вступления решения в силу региональный оператор перечисляет средства фонда на специальный счёт (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ).
7. **Открытие и обслуживание счёта.** Заключение договора специального счёта; договор может быть расторгнут по заявлению владельца при наличии оформленного протоколом решения ОСС об изменении способа формирования фонда, о замене владельца счёта или кредитной организации — при отсутствии непогашенной задолженности по кредиту на капитальный ремонт (ч. 3 ст. 176 ЖК РФ). При замене владельца счёта договор сохраняется, права и обязанности переходят к новому владельцу (ч. 3 ст. 176 ЖК РФ).
8. **Заккрытие счёта.** Остаток перечисляется: на счёт регионального оператора — при изменении способа формирования фонда; на другой специальный счёт — при замене владельца счёта или кредитной организации (п. 1–2 ч. 4 ст. 176 ЖК РФ).

10. Последствия отказа от уплаты взносов

1. **Задолженность** сохраняется в полном объёме; при переходе права собственности она следует за помещением (ч. 3 ст. 158 ЖК РФ).
2. **Пени** — одна трёхсотая ключевой ставки Банка России за каждый день просрочки (ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ).
3. **Взыскание в судебном порядке**, в том числе в порядке приказного производства (ст. 122, 126 ГПК РФ), с последующим исполнительным производством.
4. **Судебные расходы** — государственная пошлина и издержки возлагаются на должника (ст. 98 ГПК РФ).
5. **Блокирование «отказных» сценариев:** решение ОСС об отказе от взносов ничтожно (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ), соглашение о неуплате ничтожно (ст. 168 ГК РФ), односторонний отказ недопустим (ст. 309, 310 ГК РФ).

11. Конкурирующие правовые позиции

Позиция 1 (доминирующая): обязанность публично значима и не может быть прекращена волей собственника. Основание — ч. 1 ст. 169 ЖК РФ, ст. 210, 249 ГК РФ, Постановление КС РФ от 12.04.2016 № 10-П. Применяется во всех спорах о взыскании задолженности и при оспаривании решений ОСС об «отказе».

Позиция 2: обязанность возникает не автоматически, а лишь при включении дома в региональную программу и по истечении восьми месяцев с месяца, следующего за месяцем опубликования программы (ч. 3 ст. 169 ЖК РФ). Применяется при оспаривании периода начислений — до этой даты начисления незаконны.

Позиция 3: смена способа формирования фонда — не отказ от обязанности, а изменение адресата средств; срок вступления решения в силу — один год (если субъект РФ не сократил его). Основание — ч. 5 ст. 173 ЖК РФ в ред. Федерального закона от 28.12.2016 № 498-ФЗ. Применяется при спорах о дате прекращения перечисления взносов региональному оператору. **Противоположная (устаревшая) позиция** — двухлетний срок — применима только к правоотношениям, возникшим до 28.12.2016.

Позиция 4 (спорная в доктрине): допустим ли «нулевой» вариант — формирование фонда на специальном счёте, владельцем которого является региональный оператор, с сохранением накоплений за домом. Одни авторы рассматривают это как полноценную альтернативу «общему котлу» (ст. 175, 176 ЖК РФ допускают регионального оператора в качестве владельца специального счёта); другие указывают на риск смешения функций и на то, что при банкротстве или ликвидации регионального оператора средства на таких счетах защищены хуже, чем при владельце-ТСЖ или управляющей организации. Каждая позиция применима в зависимости от конкретной конструкции, закреплённой в решении ОСС и в законе субъекта РФ.

Позиция 5: освобождение по ч. 2 ст. 169 ЖК РФ не имеет обратной силы. Применяется при спорах о взыскании взносов за период до признания дома аварийным; противоположный подход (о возврате уплаченного) законом не поддержан — судьба ранее внесённых взносов при сносе дома прямо не урегулирована, что порождает неопределённость и требует оценки в каждом конкретном случае с учётом регионального порядка.

12. Итоговые выводы по каждой версии

Версия	Вопрос	Ответ	Ключевые нормы
А	Можно ли вообще не платить взносы?	Нет. Обязанность императивна, отказ ничтожен	ч. 1 ст. 169, ч. 1 ст. 39, ч. 1 ст. 158 ЖК РФ; ст. 210, 249, 168, 181.5 ГК РФ; Постановление КС РФ от 12.04.2016 № 10-П
Б	Можно ли отказаться от регионального оператора, не вступая в ТСЖ/ЖСК?	Да — через специальный счёт; владельцем может быть действующая управляющая организация или сам региональный оператор	ч. 3 ст. 170, ч. 4 ст. 170, ст. 173, ст. 175, ст. 176 ЖК РФ
В	Можно ли отказаться от проведения ремонта?	Нет; возможна корректировка состава работ, сроков и объёма финансирования решением ОСС	ст. 168, 189 ЖК РФ
Г	Можно ли не платить по конкретным начислениям?	Только при наличии основания (неверный период, аварийность, изъятие, давность по заявлению)	ч. 2, 3 ст. 169, ч. 6 ст. 46, ч. 3 ст. 158 ЖК РФ; ст. 196, 199 ГК РФ

Главный практический вывод. Формулировка «отказаться от капремонта, не вступая в другую компанию» не имеет прямого юридического решения в виде «выхода из системы»: обязанность уплачивать взносы сохраняется при любом способе формирования фонда. Однако цель, стоящая за вопросом — не отдавать средства в «общий котёл» регионального оператора, — достижима **без создания ТСЖ/ЖСК и без смены управляющей организации:** достаточно решения ОСС о формировании фонда на специальном счёте (п. 1 ч. 4 ст. 170, ст. 175 ЖК РФ). Решение вступает в силу через один год после направления региональному оператору, если закон субъекта РФ не установил меньший срок (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ), и региональный оператор обязан перечислить средства на спецсчёт в течение пяти дней после вступления решения в силу.

13. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ: ст. 168 (недействительность сделки, противоречащей закону), ст. 181.5 (ничтожность решения собрания), ст. 196, п. 2 ст. 199 (исковая давность), ст. 210 (бремя содержания), ст. 249 (расходы на общее имущество), ст. 309, 310 (исполнение обязательств, недопустимость одностороннего отказа).
2. Жилищный кодекс РФ: - ст. 39 (содержание общего имущества), ст. 44 (компетенция ОСС, п. 1.1 ч. 2), ст. 45–48 (порядок проведения ОСС), ч. 1 и ч. 6 ст. 46 (принятие и обжалование решений); - ч. 8.1 ст. 156 (минимальный размер взноса), ст. 158 (расходы собственников; ч. 3 — переход обязательства при смене собственника), ст. 159, 160 (субсидии и компенсации); - ст. 168 (региональная программа), ст. 169 (взносы: ч. 1, ч. 2, ч. 2.1, ч. 3), ст. 170 (фонд и способы формирования: ч. 3, ч. 4, ч. 5.1, ч. 7, ч. 8), ст. 171 (порядок уплаты взносов), ст. 173 (изменение способа формирования фонда: ч. 1–7, в ред. Федерального закона от 28.12.2016 № 498-ФЗ), ст. 175 (владелец специального счёта), ст. 176 (открытие и закрытие специального счёта: ч. 3, ч. 4), ст. 181 (ч. 5), ст. 182, 189 (проведение капитального ремонта); - ч. 14.1 ст. 155 ЖК РФ (пени).
3. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 98 (судебные расходы), ст. 122, 126 (приказное производство).
4. Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ (внесение изменений в ЖК РФ, в том числе в ст. 170, 175, 176 ЖК РФ).
5. Федеральный закон от 28.12.2016 № 498-ФЗ (изменение ч. 5 ст. 173 ЖК РФ: сокращение срока с двух лет до одного года).
6. Федеральный закон от 29.07.2017 № 257-ФЗ (изменение ч. 1 ст. 169, ч. 2.1 ст. 169, ст. 171 ЖК РФ).
7. Федеральный закон от 20.12.2017 № 399-ФЗ (введение ч. 5.1 ст. 173 ЖК РФ — месячный срок для отдельных случаев).
8. Федеральный закон от 06.02.2020 № 13-ФЗ (дополнение ч. 2 ст. 169 ЖК РФ положением о закрывающихся населённых пунктах).
9. Федеральный закон от 08.08.2024 № 238-ФЗ (изменение редакции ст. 169, 173 ЖК РФ).
10. Жилищный кодекс РФ в редакции федеральных законов от 20.02.2026 № 31-ФЗ и от 09.04.2026 № 77-ФЗ (по данным ИПС «Законодательство России», pravo.gov.ru) — с оговоркой о дублировании записей, изложенной в разделе 8 настоящего разбора.

-
11. Нормативные правовые акты субъектов РФ — в части: (а) минимального размера взноса на капитальный ремонт (ч. 8.1 ст. 156, п. 1 ч. 4 ст. 170 ЖК РФ); (б) сокращённого срока вступления в силу решения о смене способа формирования фонда (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ); (в) компенсаций расходов на уплату взноса (ч. 2.1 ст. 169 ЖК РФ).

Судебные акты

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П (проверка конституционности ч. 1 ст. 169, ч. 4 и 7 ст. 170 и ч. 4 ст. 179 ЖК РФ) — механизм формирования фонда капитального ремонта, включая «общий котёл» регионального оператора, признан конституционным; обязанность уплаты взносов выводится из ст. 210, 249 ГК РФ.

Примечание о пределах анализа. Текст ч. 2 ст. 173 ЖК РФ и ч. 5 ст. 181 ЖК РФ в предоставленной выгрузке не воспроизведён полностью; соответствующие выводы сделаны на основании отсылок ч. 5, 6 ст. 173 и ч. 1 ст. 169 ЖК РФ и системного толкования. Для окончательной правовой оценки применительно к конкретному дому необходимо проверить: (1) факт и дату включения дома в региональную программу; (2) действующий закон субъекта РФ о минимальном размере взноса и о сроке перехода; (3) наличие/отсутствие оснований ч. 2 ст. 169 ЖК РФ; (4) актуальную редакцию протокола ОСС и соблюдение процедуры созыва.