

Краткая постановка вопроса

Собственнице помещения в доме с количеством квартир менее пяти сообщили в отделении регионального оператора капитального ремонта, что дом снят с региональной программы капитального ремонта, поскольку «по новому законодательству дома с менее чем пятью квартирами считаются частными». Возникает два вопроса:

1. Существует ли норма закона, прямо допускающая исключение такого дома из региональной программы, и как она применяется?
2. Возможно ли получить официальный документ с подписью и печатью, подтверждающий статус дома и факт его исключения (или включения) из региональной программы капитального ремонта?

Ниже представлен полный правовой разбор с указанием конкретных норм, порядка действий и способов защиты прав.

1. Правовое регулирование включения и исключения домов из региональной программы капитального ремонта

1.1. Общее правило: все многоквартирные дома включаются в региональную программу

Согласно **части 1 статьи 168 Жилищного кодекса РФ** (далее – ЖК РФ), региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта, и включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта РФ.

Это общее правило сформулировано в **пункте 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ**:

«перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции».

То есть по общему правилу именно многоквартирный дом подлежит включению в программу, а исключения допускаются только в случаях, прямо оговорённых в законе. Само по себе количество квартир менее пяти не является автоматическим основанием для исключения — оно становится основанием только при наличии соответствующего нормативного правового акта субъекта РФ.

1.2. Норма, позволяющая исключать дома с менее чем пятью квартирами

В **пункте 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ** (в редакции Федерального закона от 27.11.2023 № 561-ФЗ) содержится оговорка:

«В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем пять квартир».

Аналогичная норма действовала и ранее (с 2015 года), поскольку пункт 1 части 2 статьи 168 был изложен Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ практически в той же редакции. Иными словами, утверждение сотрудника о «новом законодательстве» некорректно: рассматриваемое правовое основание существует уже много лет и не является нововведением.

Ключевые элементы этой нормы:

- **Дискреция субъекта РФ.** Норма сформулирована как «могут не включаться», а не «не включаются». Это означает, что субъект РФ **не обязан** исключать такие дома; он вправе принять соответствующий закон или иной нормативный акт, а может и не исключать их.
- **Необходим нормативный правовой акт субъекта РФ.** Сама по себе статья 168 ЖК РФ не действует напрямую — она требует принятия регионального акта, определяющего, какие именно дома (с каким количеством квартир, при каких условиях) исключаются из программы. Обычно таким актом является закон субъекта РФ о капитальном ремонте или постановление правительства региона, утверждающее региональную программу и порядок внесения в неё изменений.
- **Исключение из программы происходит путём внесения изменений в региональную программу.** В соответствии с **частью 5 статьи 168 ЖК РФ**, изменения в региональную программу вносятся не реже чем один раз в год. Следовательно, дом может быть исключён не автоматически, а только в рамках официальной процедуры актуализации программы.

1.3. Иные случаи невключения/исключения домов из программы

Для полноты понимания перечислим все исключения, которые закон допускает для многоквартирных домов (пункт 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ):

- дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции — **обязательное исключение** (такие дома вообще не включаются в программу);
- физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) превышает 70 %, и/или совокупная стоимость ремонта на 1 м² превышает норматив, установленный субъектом РФ — **может не включаться**, если это предусмотрено региональным актом;
- дом имеет менее пяти квартир — **может не включаться**, если это предусмотрено региональным актом;
- многоквартирные дома, в отношении которых принято решение о сносе или реконструкции, — **не включаются** в случаях, установленных региональным актом;
- многоквартирные дома в населённых пунктах, признанных закрывающимися, — **не включаются** в порядке, установленном региональным актом.

Таким образом, утверждение «дома менее пяти квартир исключаются из капремонта от государства» не является универсальным правилом. Оно справедливо только для тех регионов, где принят соответствующий нормативный акт.

2. «Считаются частными» — что это означает юридически?

2.1. Категория «многоквартирный дом» и иные виды жилых домов

Сотрудник регионального оператора использовал бытовое выражение «считаются частными». С юридической точки зрения важно различать:

- **многоквартирный дом** (совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к дому, либо в помещения общего пользования, а также общие сети и системы инженерно-технического обеспечения);
- **жилой дом** (индивидуально-определённое здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для

удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании) — см. **часть 2 статьи 16 ЖК РФ**;

- **жилой дом блокированной застройки** (дом, состоящий из двух и более пристроенных друг к другу автономных жилых блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проёмов с соседним блоком либо соседними блоками, самостоятельный выход на земельный участок) — см. **часть 2¹ статьи 16 ЖК РФ**.

Для признания здания многоквартирным домом необходимо наличие **квартир** и **общего имущества** (стены, крыша, подвалы, инженерные коммуникации, земельный участок под домом и т.д.). Если здание состоит из автономных блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи и не имеет общего имущества с другими блоками, оно не является многоквартирным домом.

2.2. Как количество квартир связано с категорией дома

Менее пяти квартир само по себе не меняет статус дома. Дом с двумя, тремя или четырьмя квартирами может оставаться многоквартирным, если его помещения являются квартирами и существует общее имущество. Именно поэтому законодатель включил в статью 168 ЖК РФ специальное основание: законодатель допустил, что многоквартирные дома с малым количеством квартир могут (по желанию региона) не включаться в программу, потому что их конструктивные особенности позволяют собственникам самостоятельно нести бремя содержания без привлечения централизованных механизмов капитального ремонта.

Вместе с тем встречаются ситуации, когда при оформлении прав на здание с небольшим числом жилых помещений оно было зарегистрировано не как «многоквартирный дом», а как «жилой дом» или «жилой дом блокированной застройки». В таких случаях дом **формально не является многоквартирным**, и на него не распространяется правовой режим региональной программы капитального ремонта (взносы на капитальный ремонт будут начисляться неправомерно). При этом «признание частным» происходит не в силу количества квартир, а в силу того, что здание отвечает признакам индивидуального жилого дома или дома блокированной застройки, а не многоквартирного дома.

Следовательно, возможны две принципиально разные ситуации:

1. **Дом по документам является многоквартирным** (например, в ЕГРН указан вид объекта «Многоквартирный дом»), но регион принял акт об исключении домов с числом квартир менее пяти. Тогда исключение из

программы правомерно, но дом остаётся многоквартирным в правовом смысле.

2. **Дом не является многоквартирным** (это индивидуальный жилой дом или дом блокированной застройки). В этом случае он никогда не должен был включаться в программу, и его исключение — лишь устранение ошибочного включения. Тогда вопрос решается не статьёй 168 ЖК РФ, а установлением фактического статуса дома.

2.3. Конкурирующие позиции о статусе домов с количеством квартир менее пяти

В правоприменительной практике встречаются споры о том, является ли дом блокированной застройки (таунхаус, дуплекс и т.п.) многоквартирным. По данному вопросу сложились две позиции:

- **Позиция А:** если здание состоит из нескольких автономных жилых блоков, не имеющих общего имущества (общих подъездов, общих инженерных систем, общей крыши с чердаком совместного использования и т.д.), оно не является многоквартирным домом. Каждый блок — отдельный жилой дом. Эта позиция основана на буквальном толковании **статьи 16 ЖК РФ** и поддержана многочисленными решениями судов (например, при рассмотрении дел о признании права собственности на блоки, об исключении домов из программы капремонта, о возврате неосновательно уплаченных взносов).
- **Позиция Б:** если блоки объединены общими конструкциями (фундаментом, кровлей), имеют общие сети, и земельный участок под всем зданием находится в общей долевой собственности собственников помещений, здание может быть квалифицировано как многоквартирный дом, даже если в нём всего две-четыре квартиры и каждая имеет отдельный выход. В этом случае обязанность по уплате взносов на капремонт сохраняется, если дом не исключён из программы по решению региона.

В вашей ситуации решающее значение имеют сведения ЕГРН и техническая документация. Если дом оформлен как многоквартирный, но содержит менее пяти квартир, то его исключение возможно только при наличии регионального акта. Если же дом оформлен как индивидуальный жилой дом или жилой дом блокированной застройки, то он вообще не объект программы капитального ремонта, и платить взносы вы не обязаны.

3. Основания для исключения дома из региональной программы в конкретном случае — как проверить

Чтобы понять, правомерно ли сняли ваш дом с региональной программы, необходимо:

1. Установить, является ли ваш дом многоквартирным в соответствии с документами кадастрового учёта.
2. Изучить региональное законодательство (закон субъекта РФ о капитальном ремонте либо региональную программу капитального ремонта) на предмет того, предусмотрено ли в вашем регионе исключение домов с количеством квартир менее пяти.
3. Проверить, было ли официально внесено изменение в региональную программу об исключении именно вашего дома (с указанием даты и номера акта).

Как это сделать:

- Запросите **выписку из ЕГРН** на здание (объект недвижимости) через Росреестр или МФЦ. В выписке будет указан вид объекта: «Здание» с назначением «Многоквартирный дом» или «Жилой дом». Если вид объекта отсутствует, закажите выписку об основных характеристиках.
- Найдите **действующую региональную программу капитального ремонта** на официальном сайте органа власти вашего субъекта РФ (например, министерства ЖКХ, департамента строительства или государственной жилищной инспекции) либо в ГИС ЖКХ (dom.gosuslugi.ru). Проверьте, есть ли ваш дом в перечне, и если исключён — поищите нормативный акт о внесении изменений.
- Обратитесь в **региональный центр капитального ремонта** или в **орган исполнительной власти субъекта РФ**, ответственный за формирование и реализацию региональной программы, с письменным заявлением о предоставлении сведений о статусе вашего дома и основании его исключения.

4. Порядок получения документа с печатью и подписью о статусе дома

Да, вы вправе получить официальный документ, подтверждающий статус дома. Нужно только определить, какой орган его выдаёт.

4.1. Куда подавать запрос

Выделяются несколько видов документов в зависимости от цели:

Вид запрашиваемого документа	Какой орган выдаёт	Какие сведения содержит
1. Выписка из региональной программы капитального ремонта	Региональный оператор (фонд капитального ремонта) или орган, утвердивший программу (министерство/департамент ЖКХ субъекта РФ)	Сведения о включении/исключении дома из программы, дата и реквизиты акта об исключении
2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости	Росреестр (через МФЦ или сайт)	Кадастровые характеристики здания, назначение (жилой дом, многоквартирный дом), этажность, количество квартир (при наличии)
3. Заключение (справка) о признании дома многоквартирным либо не являющимся многоквартирным	Орган местного самоуправления (администрация) либо государственная жилищная инспекция субъекта РФ	Документ о соответствии/несоответствии здания признакам многоквартирного дома
4. Письменный ответ на обращение гражданина	Региональный оператор, орган власти	Разъяснения со ссылками на нормы права, основания исключения дома, должностное лицо, подпись, печать

4.2. Порядок письменного обращения

В соответствии с **Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»**:

- обращение может быть подано в письменной форме либо в форме электронного документа (часть 1 статьи 2, статья 4);
- в обращении должны быть указаны наименование органа либо ФИО должностного лица, ваши фамилия, имя, отчество, почтовый адрес (или адрес электронной почты), суть обращения, личная подпись (для письменного обращения) и дата (часть 1 статьи 7);

- государственный орган или должностное лицо обязаны дать письменный ответ по существу вопроса в течение **30 дней** со дня регистрации обращения (part 1 статьи 12). В исключительных случаях срок может быть продлён, но об этом уведомляют заявителя.

Подать обращение рекомендуем:

- в **региональный оператор капитального ремонта** (фонд вашего региона) с просьбой предоставить заверенную выписку из региональной программы (справку о том, что дом исключён, с указанием реквизитов акта);
- в **орган исполнительной власти субъекта РФ** (например, региональное министерство ЖКХ) с просьбой разъяснить правовые основания и предоставить копию нормативного акта, на основании которого дом исключён.

Если вам отказывают в выдаче документа или дают устные разъяснения без подписи и печати, требуйте письменный ответ. Отказ в письменном документе можно обжаловать в вышестоящий орган или в суд.

4.3. Можно ли получить документ «о статусе дома» — резюме

Да, это осуществимо. Лучший вариант — комбинировать получение **выписки из ЕГРН** (которая закрепит категорию здания) и **справки регионального оператора** (которая закрепит факт и основание исключения из программы). Справка должна быть оформлена на официальном бланке организации, содержать дату, исходящий номер, подпись руководителя и оттиск печати (если юридическое лицо имеет печать). Такой документ будет иметь юридическую силу.

5. Что делать, если исключение из программы было незаконным

Если вы проверите и установите, что:

- ваш дом является многоквартирным;
- региональный закон **не содержит** нормы об исключении домов с числом квартир менее пяти;
- либо исключение не было оформлено надлежащим актом органа власти;

то исключение дома из региональной программы может быть признано незаконным.

В такой ситуации возможны следующие действия:

1. **Обращение в государственную жилищную инспекцию** субъекта РФ. Инспекция осуществляет региональный государственный жилищный надзор и может выдать предписание региональному оператору о восстановлении дома в программе.
2. **Обращение в прокуратуру** с заявлением о проведении проверки законности действий должностных лиц.
3. **Обжалование в суд.** Собственники помещений вправе обратиться в суд с административным иском с заявлением об оспаривании решения органа власти об исключении дома из региональной программы (глава 22 КАС РФ). Также возможен иск о признании действий регионального оператора незаконными и об обязанности восстановить дом в программе.

Важно учитывать пропуск сроков: для обращения в суд административное исковое заявление может быть подано в течение **трёх месяцев** со дня, когда гражданину стало известно о нарушении прав (часть 1 статьи 219 КАС РФ). Если вы только сейчас узнали об исключении дома, срок начинает течь с этого момента.

6. Последствия исключения дома из программы

Если дом исключён из региональной программы по законному основанию, то:

- начисление взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (если дом продолжает считаться многоквартирным) с даты исключения должно быть прекращено;
- ранее накопленные средства фонда капитального ремонта (при формировании фонда на счёте регионального оператора) не возвращаются автоматически, если иное не установлено региональным законом. Исключение сделано только для домов в закрывающихся населённых пунктах: согласно **части 2 сч.?. статьи 174 ЖК РФ** (в применимой части) средства фонда в этом случае распределяются между собственниками пропорционально уплаченным взносам за вычетом израсходованных сумм. Дома с менее чем пятью квартирами в этот перечень случаев не входят;
- на собственников ложится обязанность самостоятельно обеспечивать проведение капитального ремонта своего общего имущества. Однако если дом остаётся многоквартирным, обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (ст. 169 ЖК РФ) возникает только в отношении домов, включённых в региональную программу. Если дом исключён — обязанность прекращается.

Если же выяснится, что дом **никогда не был многоквартирным**, то обязанность по уплате взносов не возникала с самого начала. В этом случае можно ставить вопрос о возврате неосновательно уплаченных взносов (статья 1102 ГК РФ) по иску к региональному оператору или в рамках административного спора.

7. Практические выводы

1. **Норма закона о домах с менее чем пятью квартирами существует — это пункт 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ.** Она даёт право субъекту РФ не включать такие дома в региональную программу капитального ремонта, но не устанавливает обязательного исключения. Ссылка сотрудника на «новое законодательство» не точна: эта норма действует в указанной части уже несколько лет.
2. **Утверждение «считаются частными» юридически некорректно.** Количество квартир не превращает многоквартирный дом в индивидуальный. Дом может быть признан не многоквартирным только при несоответствии признакам многоквартирного дома (наличие квартир и общего имущества либо его кадастровая квалификация как жилого дома или дома блокированной застройки).
3. **Чтобы узнать, распространяется ли исключение именно на ваш дом, необходимо изучить региональный закон о капитальном ремонте и актуальную редакцию региональной программы.** Это можно сделать самостоятельно через ГИС ЖКХ или обратившись с запросом в орган власти субъекта РФ.
4. **Получить официальный документ с подписью и печатью можно,** подав письменное обращение в региональный оператор капитального ремонта и/или в уполномоченный орган субъекта РФ. Ответ обязаны дать в тридцатидневный срок. Указанная справка, как правило, содержит ссылки на нормативные акты и основания исключения.
5. **Если исключение неправомерно,** вы вправе обжаловать его в жилищную инспекцию, прокуратуру или суд. Своевременное получение письменного ответа и выписки из ЕГРН станет основным доказательством при защите прав.

8. Список использованных нормативных источников

1. **Жилищный кодекс РФ** — статья 16 (части 2 и 2¹ — понятия жилого дома, дома блокированной застройки); статья 168 (части 1, 2, 5, 6 — региональная

-
- программа капитального ремонта); статья 169 (обязанность уплаты взносов); статья 174 (использование средств фонда капитального ремонта).
2. **Федеральный закон от 27.11.2023 № 561-ФЗ** — редакция статьи 168 ЖК РФ, уточняющая правило о домах с менее чем пятью квартирами и актуальные редакции части 5 статьи 168.
 3. **Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ** — редакция, в которой норма о домах с числом квартир менее пяти была изложена ранее.
 4. **Статья 174 ЖК РФ** (в редакции Федерального закона от 06.02.2020 № 13-ФЗ и др.) — правовые последствия исключения домов в закрывающихся населённых пунктах.
 5. **Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»** — право на письменное обращение, сроки и порядок ответа.
 6. **Гражданский кодекс РФ**, статья 1102 — неосновательное обогащение (применимо для требования о возврате взносов при отсутствии статуса многоквартирного дома).
 7. **КАС РФ**, глава 22 — оспаривание решений и действий органов власти (если потребуется судебный порядок).

При подготовке ответа использовались материалы действующего законодательства по состоянию на момент подготовки. Поскольку правовое регулирование субъектов РФ различается, в каждом конкретном случае необходимо проверить нормативную базу вашего региона — для этого в первую очередь запросите письменный ответ у регионального оператора и органа власти субъекта РФ.