

ЯВОРСКАЯ С. А., БАРАНОВ М. М.

**ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные проблемы нормативно-правового регулирования различных аспектов, связанных с капитальным ремонтом многоквартирных домов. В этой связи проведен анализ проблемы экономической необусловленности взносов за капитальный ремонт, проблемы оплаты взносов за жилищный фонд, принадлежащий государству и муниципальным властям, а также проблемы создания и функционирования специального счета капитального ремонта.

Ключевые слова: капитальный ремонт, управляющая компания, жилищный фонд.

YAVORSKAYA S. A., BARANOV M. M.

**LEGAL REGULATION OF CAPITAL REPAIR
OF COMMON PROPERTY IN APARTMENT BUILDINGS**

Abstract. The article considers some issues of legal regulation of capital repair of apartment buildings. The authors analyze the problem of economic inexpediency of capital repair fees, the problem of collecting such fees for apartments owned by the state and municipal authorities as well as the problem of opening and functioning of the bank account for capital repairs.

Keywords: capital repair, management company, housing fund.

Федеральный закон РФ от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» (далее – Закон № 271-ФЗ) принято называть законом о капитальном ремонте. До его вступления в силу капитальный ремонт многоквартирных домов помогал проводить фонд ЖКХ. Теперь фонд будет спонсировать только переселение граждан из ветхого и аварийного жилья. После вступления в силу Закона № 271-ФЗ за капитальный ремонт стали платить собственники жилплощади в многоквартирных домах. При этом, несмотря на то, что Закон № 271-ФЗ был принят в 2012 году, в 2017 году сфера нормативно-правового регулирования данного вопроса является одним большим пробелом правовой системы.

Во-первых, до сих пор возникают вопросы о том, как государство могло увеличить целевой налог на недвижимость, из которого ранее и формировался фонд ЖКХ, привязав его к кадастровой стоимости уйдя от инвентаризационной. И при этом сделать его нецелевым с возможностью распределения доходов на необходимые нужды государства.

Вопрос о том, что взносы на капитальный ремонт можно не оплачивать, не является частью правовой дискуссии после вынесения постановления Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 г., признавшего систему формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов законной. Но остаются вопросы, касающиеся организации формирования фонда капитального ремонта, функционирования региональных операторов, а также вопросы самого качества капитального ремонта и многие другие.

Во-вторых, согласно ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом. Однако с 2012 года до сих пор не урегулирован вопрос оплаты взносов за капитальный ремонт по квартирам, в которых живут люди по договору социального найма, не несущие бремя уплаты взносов на капитальный ремонт как наниматели. Наниматели не являются собственниками. Собственниками таких жилых помещений, как правило, являются муниципальные или региональные власти. Однако, если посмотреть структуру бюджета любого из субъектов РФ, нигде не указано такой расходной статьи, как оплата капитального ремонта за принадлежащие субъекту на праве собственности жилые помещения.

Согласно данным Росстата структура жилищного фонда в России представлена следующим образом: 90,3% – частная собственность, 5,7% – муниципальная собственность, 3,2% – государственная собственность [1]. Эти данные приведены на конец 2015 года, но поскольку более новые данные Росстатом не предоставлены, будем оперировать ими. Предположим, что, следуя динамике 2014-2015 года, в 2016 году доля муниципальной и государственной собственности уменьшилась на 1%. Получается, что 7% жилищного фонда страны принадлежит властям.

На официальном сайте Министерства ЖКХ Республики Мордовия опубликованы данные о жилищном фонде, без его структуры. Так, на конец 2017 года жилищный фонд Мордовии – 9 796 595 кв. м. [2]. Согласно выявленным нами ранее данным можно рассчитать, что из этой площади властям принадлежит 682 961 кв. м. Минимальный размер взносов на капитальный ремонт в Республике Мордовия на 2017 года составляет 7 рублей 63 копейки за один квадратный метр. То есть из муниципального бюджета и республиканского бюджета в Фонд капитального ремонта должны быть перечислены каждый месяц в 2017 году по 5 210 997 рублей, а за год – 62 531 964 рубля.

Но для бюджетов различных уровней, как мы уже отметили ранее, не предусмотрено такой статьи расходов. Получается ситуация дискриминации прав граждан-собственников, которые из-за существенного правового пробела вынуждены не только оплачивать расходы на капитальный ремонт, помимо увеличившегося налога на недвижимое имущество, но еще и

платить его за других. Общедомовое имущество является общим, исходя из его определения, и все собственники, в том числе и государство, обязаны в равной доле обеспечивать его содержание, в том числе и капитальный ремонт. Вместо этого государство докладывает государственные средства в Фонд капитального ремонта, преподнося это как заботу о гражданах, а не как покрытие дыры от неуплаты взносов по капитальному ремонту, которое создает само государство.

Помимо этого, в соответствии со ст. 16 закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», на момент приватизации жилого помещения обязанность наймодателя по договору социального найма по капитальному ремонту жилого дома должна быть выполнена в полном объеме. То есть, фактически, наймодатель (собственник жилого помещения на момент его приватизации) сохранил до настоящего времени свои обязанности по проведению капитального ремонта за свой счет в отношении всех многоквартирных домов, капитальный ремонт которым требовался на момент приватизации. Ранее упомянутое постановление Конституционного Суда РФ № 10-П содержит указание на необходимость разработки правового механизма внесения соответствующих взносов при подобных ситуациях [3, с. 93].

В-третьих, проблема правового закрепления процедуры создания и формирования специального счета капитального ремонта. Если другие проблемы вытекают из, на наш взгляд, намеренных пробелов в законодательстве, то данная проблема является более комплексной и многоаспектной.

Общей для сегодняшних реалий является проблема низкого правосознания населения. Многие граждане даже не знают о возможности создания таких счетов, что является значительным упущением жилищной политики РФ и просветительной деятельности государства. Многие проблемы, которые отмечаются другими исследователями, касающиеся проблемы страхования такого счета, в случае лишения кредитной организации лицензии и прочее, являются надуманными. Выбор сомнительной организации для размещения средств – это слишком опрометчивый шаг, на который может пойти один человек, но не все члены ТСЖ. Выбрать банк из первой 10-ки и аккумулировать средства там эффективнее, чем держать деньги в «общем котле».

Проблемой, на наш взгляд, является то, что в таких домах могут проживать лица по договору социального найма, а также, например, 2-3 собственника, несогласных платить больше на собственный специальный счет капитального ремонта для того, чтобы сделать более комфортабельным свой дом. Образуется сложная ситуация, когда группа людей зависит от мнения меньшинства и должна поступиться своими интересами в угоду им, либо оплачивать взносы за себя, не взирая на остальных, что крайне нарушает межличностные

отношения. Помимо этого, в действующих нормативно-правовых актах не раскрываются и вопросы учета средств, поступающих на специальный счет фонда капитального ремонта, вопросы взыскания задолженности по оплате взносов, установления неустойки (пени) и ее размера при уклонении собственников жилья от обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт.

Проблема заключается в том, что такой порядок может окончательно разрушить социум, потому что, если на специальный счет отказываются платить собственники, председатель ТСЖ будет вынужден обращаться в суд, тратить деньги с лицевого счета для того, чтобы обязать должников платить на специальный счет капитального ремонта. Такая ситуация, на наш взгляд, является недопустимой, и многие во избежание этого обращаются к своим управляющим компаниям, чтобы счет открывала они. Тогда возможно избежать таких проблем, однако, возникают новые. Деньги на счете должны аккумулироваться в течении 15-20 лет, так как капитальный ремонт – это дело отдаленной перспективы, а в связи с убыточностью и многочисленными банкротствами управляющих компаний, такая практика является крайне опасной, и это необходимо подробно разъяснять гражданам.

Жилищный фонд необходимо обновлять и содержать в надлежащем состоянии. На наш взгляд, средства с налога на недвижимое имущество должны расходоваться на проведение капитального ремонта и прочих работ по содержанию дома, но поскольку государство уже с 2012 года утвердило новое обременение для граждан, необходимо тогда развивать эту систему. Проблему обновления жилищного фонда можно решить, в том числе и благодаря системе капитального ремонта, но только при условии ее максимальной открытости и понятности гражданам-собственникам жилых помещений. В обязательном порядке должны быть решены нормативно выявленные проблемы.

Таким образом, на сегодняшний день нормативно-правовая база по капитальному ремонту многоквартирных домов является сырой и содержит множество пробелов, даже Постановление Конституционного Суда РФ № 10-П не решило в должной мере все проблемы. Это еще раз подтверждает тот факт, что взносы на капитальный ремонт – это не необходимые средства, требуемые от граждан для надлежащего содержания своего имущества, а обременение граждан с целью избавить государство от расходов, на которые национальный бюджет сегодня не может досчитаться средств. В долгосрочной перспективе взносы на капитальный ремонт необходимо упразднить, однако, до этого момента, поскольку такое возможно в условиях развитой экономики, считаем необходимым привести к исполнению те положения, которые четко прописаны в рассматриваемом ранее Постановлении Конституционного Суда РФ № 10-П.

ЛИТЕРАТУРА

1. Жилищное хозяйство в России. Официальное издание [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/jil-hoz16.pdf.
2. Жилой фонд в Мордовии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dom.mingkh.ru/mordoviya/>.
3. Усольцева Н. А. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов: проблемы правового регулирования // Вестник Сургутского государственного университета. – 2017. – № 1. – С. 92–94.