

УДК 347.254

*Усольцева Н. А.*  
*Usoltseva N. A.*

## **КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ: ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

### **CAPITAL REPAIRS OF COMMON PROPERTY OF FLATS BLOCKS: LEGAL REGULATION PROBLEMS**

В статье рассматриваются наиболее проблемные вопросы реализации введенной в 2012 г. системы капитального ремонта многоквартирных домов, раскрываются основы взаимоотношения собственников помещений в многоквартирном доме с региональным оператором и владельцем специального счета. На основе проведенного анализа определяются возможные пути совершенствования системы капитального ремонта.

In the article the most problematic issues of implementation of the introduced in 2012 capital repairs system of flats blocks are considered. The author reveals the basics of the owners' relationship of premises in a block of flats with a regional operator and the owner of a special bank account. On the basis of the analysis the author identifies possible ways to improve the system of capital repairs.

*Ключевые слова:* жилищный фонд, капитальный ремонт многоквартирных домов, фонд капитального ремонта, собственник помещения в многоквартирном доме.

*Keywords:* housing funds, capital repairs of flats blocks, capital repairs fund, owner of premises in block of flats.

Говоря о проблемах использования многоквартирных жилых домов и проблемах устаревания жилищного фонда в Российской Федерации, нельзя обойти вниманием вопросы капитального ремонта и обязанности сбора средств на его проведение.

После введения обязательных платежей на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (внесение изменения в Жилищный кодекс РФ от 25.12.2012 г.) [3] население страны фактически разделилось на 2 лагеря – платить или не платить данные взносы.

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 [5]. Но остаются вопросы, касающиеся организации формирования фонда капитального ремонта, функционирования региональных операторов, а также вопросы самого качества капитального ремонта и многие другие. Остановимся на отдельных проблемах правового регулирования капитального ремонта.

Если говорить о проблемах формирования фонда капитального ремонта, то возникает вопрос о внесении части средств публичными образованиями. Во-первых, они являются собственниками части жилищного фонда (в том числе и отдельных долей в многоквартирных домах) и обязанность по внесению взносов на капитальный ремонт распространяется и на них. К сожалению, данная обязанность ими не исполняется в надлежащем объеме. Во-вторых, в соответствии со ст. 16 закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [4], 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. Решение данного вопроса давно разрабатывается специалистами в области жилищного права. Так, П. В. Крашенинников и Е. В. Бадулина в своей статье предложили разработку механизма софинансирования, который разделяет все работы по капитальному ремонту на обязательные (хотя бы первоочередные, включенные в краткосрочный план реализации), которые проводятся за счет государства, чтобы не переносить сроки реализации программ, и последующие работы, которые будут проводиться за счет собственников, вносящих взносы [2].

Еще одним актуальным вопросом является способ формирования фонда капитального ремонта. На настоящий момент собственники жилых помещений могут осуществлять аккумуляцию средств капитального ремонта на специальном счете, в случае если управление многоквартирным домом осуществляет товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, управляющая организация (привлеченная на основании договора), или региональный оператор, а также на счете у регионального оператора (по принципу «общего котла»).

Анализируя вопросы формирования средств фонда, стоит обратить внимание на следующие проблемы правового регулирования. Если говорить о региональных операторах, то повсеместно (по регионам Российской Федерации) отмечается слабая нормативная база, на основе которой функционируют региональные операторы, что способствует допущению нарушений со стороны региональных операторов и понижает и без того низкий уровень доверия к системе капитального ремонта у граждан Российской Федерации. Кроме того, существенной критике подвергается сам принцип «общего котла», в рамках которого средства фонда капитального ремонта, сформированные на счете регионального оператора, свободно распределяются региональным оператором на капитальный ремонт любого многоквартирного дома. Фактически речь идет о проведении ремонта в одном многоквартирном доме (при недостаточности средств) за счет средств собственников другого многоквартирного дома. В данной ситуации в Жилищном кодексе РФ стоило предусмотреть механизм возврата денежной массы, что подтверждается позицией Конституционного Суда РФ, выраженной в постановлении № 10-П.

Если говорить о формировании средств на специальном счете, то стоит отметить следующие проблемы:

1. Слабая защищенность средств фонда капитального ремонта. Сюда можно включить следующие вопросы: признание кредитной организации, где открыт специальный счет, не соответствующей требованиям ст. 176 Жилищного кодекса РФ [1]; отзыв лицензии у кредитной организации; страхование средств, размещенных на специальном счете в соответствии с Федеральным законом «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» от 23.12.2003 г.

2. Сложность процедуры принятия решения о формировании фонда на специальном счете и открытия счета (к сожалению, для многих граждан Российской Федерации данная процедура не понятна).

3. Отсутствие надлежащего нормативного закрепления данного способа формирования фонда капитального ремонта. Вопросы договора банковского счета относятся к гражданскому законодательству, которое является предметом исключительного ведения Российской Федерации. При этом Гражданский кодекс РФ и сопутствующие ему документы не содержат каких-либо норм о специальном счете фонда капитального ремонта. Также в действующих нормативно-правовых актах не раскрываются и вопросы учета средств, поступающих на специальный счет фонда капитального ремонта (кто и как должен его проводить), вопросы взыскания задолженности по оплате взносов, установления неустойки (пени) и ее размера при уклонении собственников жилья от обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт (так как вопрос по ее размеру и обязательности в Жилищном кодексе РФ представлен несколько размыто).

В завершение стоит отметить, что жилищный фонд необходимо обновлять (в том числе повышать уровень износа уже существующего фонда) и содержать в надлежащем состоянии. Эту проблему 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. Так, например, вопрос гарантии возврата денежных средств специального счета в случае отзыва лицензии кредитной организации можно решить, распространив нормы о номинальном счете на данный вид банковского счета. Это, конечно, не является аналогом системы страхования вкладов, но позволит включить требования бенефициаров – физических лиц, являющихся собственниками жилья, в первую очередь кредиторов при банкротстве кредитных организаций.

Существует необходимость проведения большого объема работы со стороны Российской Федерации по разъяснению гражданам всего объема сведений и возможностей системы капитального ремонта, в том числе и о процедуре выбора способа формирования фонда капитального ремонта, последствиях такого решения и о последствиях непринятия решения. На текущий момент подобной разъяснительной практикой представлена в основном работа региональных операторов, которые преимущественно доводят до сведения собственников жилья особенности работы самого оператора и принципы аккумулирования средств на счете оператора. Возможно, на уровне регионов стоит предусмотреть создание консультационных центров по данным вопросам, которые бы оказывали собственникам жилья, в том числе практическую помощь по ведению документации при принятии решений данного характера. Помимо этого стоит ужесточить контроль за надлежащим использованием денежных средств фонда капитального ремонта, особенно на счете регионального оператора, а также установить конкретные сроки, в течение которых регионы должны принять все необходимые нормативные документы для полного нормативного сопровождения деятельности регионального оператора. Кроме этого, предстоит большая работа по совершенствованию федерального законодательства в части устранения выявленных Конституционным Судом РФ пробелов в регламентации капитального ремонта. Все это позволяет говорить о том, что система правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов нуждается в совершенствовании, и надеяться, что соответствующая работа будет проведена в ближайшее время.

### **Литература**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон Рос. Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ : принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22 дек. 2004 г.: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24 дек. 2004 г. // СЗ РФ. 2005. № 1. Ч. 1. Ст. 14.
2. Крашенинников П. В., Бадулина Е. В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 29–34.
3. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : федер. Закон Рос. Федерации от 25 дек. 2012 г. № 271-ФЗ : принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 14 дек. 2012 г.: одобрен Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 19 дек. 2012 г. // СЗ РФ. 2012. № 53. Ч. 1. Ст. 7596.
4. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации : закон Рос. Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 // Бюллетень нормативных актов. № 1. 1992.
5. По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы : постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П // Вестн. Конституционного Суда РФ. № 4. 2016.