

С. Н. Соловых*

Правовые особенности капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

Согласно ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

В связи с этим Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ² был введен в действие новый разд. IX Жилищного кодекса РФ об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах³. Целью его введения, на наш взгляд, является разработка государством правовых механизмов регулирования жилищных правоотношений в сфере капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и создание необходимых условий для их реализации, что в свою очередь должно обеспечить создание фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с последующей заменой этими фондами Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, который должен был прекратить свое существование в 2013 г., но по предложению Президента РФ В. В. Путина срок его деятельности был продлен до 1 января 2016 г. В то же время финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, согласно ст. 191 ЖК РФ, может осуществляться с применением мер государственной и муниципальной финансовой поддержки независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

Определенную озабоченность по поводу нововведений вызывает и то, что, по предложению Президента РФ В. В. Путина, управление новым фондом капитального ремонта в целях защиты интересов граждан должно взять на себя государство, что так же, как и при ранее существовавшей административной системе хозяйствования, может опять привести к его растрате, хищениям или использованию не по назначению. Особенно настораживает перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора (в зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта) в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора. В связи с этим есть большие опасения, что окончательное принятие решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома будет не за собственником жилого помещения, как говорит закон, а за региональным оператором. Однако уже само по себе формирование фонда капитального ремонта на специальном счете по решению самих

* Доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин Поволжского (г. Саратов) юридического института (филиала) Российской правовой академии Министерства юстиции Российской Федерации, кандидат юридических наук.

² См: О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : федеральный закон РФ от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2012. № 53, ч. 1, ст. 7596.

³ См: *Генцлер И. В.* Финансирование капремонта многоквартирных домов: изменения в законодательстве // Бюджет. 2013. № 5. С. 82–86.

собственников помещений многоквартирного дома и субсидиарная ответственность субъекта Российской Федерации за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах (возмещение убытков согласно ч. 1 ст. 188 ЖК РФ) является большим достижением в регулировании жилищных правоотношений в сфере ЖКХ.

В связи с вышеизложенным представляется необходимым остановиться на некоторых «тревожных» моментах реализации вновь принятых правовых норм жилищного законодательства.

Во-первых, по закону, расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и «иных», не запрещенных законом источников. Закон их не перечисляет, что достаточно опрометчиво со стороны законодателя, но некоторые из них отмечает в статьях Жилищного кодекса РФ, например, финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах с применением мер государственной и муниципальной финансовой поддержки.

Во-вторых, обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику к нему переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Как видим, обязательство по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома ложится на собственника жилого помещения, что исключает такое обязательство в отношении нанимателя и членов его семьи. Данное обстоятельство говорит о разном правовом статусе собственника жилого помещения и нанимателя. По данному поводу А. В. Мыскин верно отмечает: «Если же лицо является собственником жилого помещения, то в силу прямого указания ст. 30 ЖК РФ собственник обязан за свой счет производить как текущий, так и капитальный ремонт жилого помещения. А такая обязанность, естественно, является минусом в его юридическом статусе»¹.

В-третьих, в ст. 166 гл. 15 ЖК РФ приводится перечень услуг или работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме², оказание и выполнение которых осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ. Данный перечень включает:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

¹ Мыскин А. В. Собственник и наниматель жилого помещения: плюсы и минусы юридического статуса // Нотариус. 2012. № 2. С. 30–34; № 3. С. 16–21.

² См.: О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на осуществление мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности : постановление Правительства РФ от 14 июня 2013 г. № 505 // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2013. № 25, ст. 3166.

- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Как видим, перечень таких услуг и работ носит исчерпывающий характер. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг или работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть дополнен другими видами услуг или работ. Однако оказание и выполнение работ, не включенных в такой перечень, может привести к спорным ситуациям на практике при применении нового законодательства.

В-четвертых, согласно ч. 3 ст. 166 ЖК РФ нормативным правовым актом каждого субъекта Российской Федерации устанавливается размер взносов, который формируется, исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, но в случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование «любых» услуг и работ¹ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, что является положительным моментом новелл жилищного законодательства Российской Федерации. Однако в этом случае собственнику придется доказывать правомерность использования данных денежных средств (их целевое использование) на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выходящих за пределы исчерпывающего перечня таких услуг и работ, которые определил таковыми Жилищный кодекс РФ и соответствующий нормативный акт субъекта Российской Федерации, включая перечень услуг и работ, которые могут финансироваться за счет средств государственной и муниципальной поддержки в рамках реализации региональных программ капитального ремонта, за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта РФ, местного бюджета.

В-пятых, согласно ст. 167 ЖК РФ, исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации обязаны утвердить региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях планирования и организации проведения такого капитального ремонта, предоставления государственной и муниципальной поддержки за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов.

Необходимо отметить, что региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации. Поэтому

¹ См.: Гордеев Д. П. Новое регулирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с главой 18 Жилищного кодекса РФ // Законы России: опыт, анализ, практика. 2013. № 5. С. 86–92.

очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям.

В первоочередном порядке, согласно ч. 3 ст. 168 ЖК РФ, региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение следующих видов капитального ремонта:

1) общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения региональной программы капитального ремонта. Мы полагаем, что в этом случае проведение капитального ремонта должно проводиться полностью за счет средств государственной или муниципальной поддержки, т. к. государство как бывший собственник жилых помещений в многоквартирных домах до их приватизации не выполнило перед нанимателем данного обязательства, хотя наниматель ранее добросовестно оплатил проведение в будущем такого ремонта (общий срок проведения капитального ремонта ранее составлял 20–25 лет после введения дома в эксплуатацию, а для домов офицерского состава (ДОС) — 15–20 лет). Например, в соответствии с Обзором законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2007 г.¹ в части применения жилищного законодательства гражданами неоднократно поднимался вопрос о том, сохраняется ли у бывшего наймодателя — собственника жилого помещения государственного жилищного фонда или муниципального жилищного фонда при приватизации гражданами жилых помещений обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, требующих на момент приватизации капитального ремонта.

Обобщение судебной практики позволило сделать следующий вывод. Согласно ст. 16 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с указанным Законом. Однако за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда. Из данной правовой нормы следует, что обязанность по производству капитального ремонта жилых помещений многоквартирного дома, возникшая у бывшего наймодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления) и не исполненная им на момент приватизации гражданином занимаемого в этом доме жилого помещения, сохраняется до исполнения обязательства.

Кроме того, согласно ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Норма, возлагающая на собственника обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества, содержится также в ст. 210 ГК РФ.

¹ См.: Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 года : утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 августа 2007 г. // Журнал руководителя и главного бухгалтера ЖКХ. 2007. № 12, ч. 2.

Исходя из сказанного, можно сделать вывод о том, что после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов ляжет на собственника жилых помещений, в том числе на граждан, приватизировавших жилые помещения. Значит, если жилое помещение было предоставлено нанимателю по договору социального найма, то данная обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт, как мы говорили выше, ложится на органы исполнительной власти, являющиеся собственником такого жилого помещения. А это, в свою очередь, может на практике привести к возможной деприватизации жилых помещений со стороны малоимущих граждан, ранее получивших данное жилье по договору социального найма, с целью освобождения от оплаты таких дополнительных расходов;

2) многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Правительством РФ. Данная формулировка носит достаточно размытый характер и может предусматривать финансовые злоупотребления, например в случае, когда в многоквартирном доме находятся государственные или муниципальные учреждения.

В-шестых, согласно ч. 4 ст. 169 ЖК РФ доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства ТСЖ, в том числе доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, могут направляться по решению собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов ТСЖ (согласно Уставу) на формирование фонда капитального ремонта¹ в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт. Данное правило может оказать существенную финансовую поддержку собственнику жилого помещения. Однако часто собственник не имеет достаточной информации от руководства ТСЖ и правления кооператива о таких договорах по передаче в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, а главное о размере платы за такое пользование.

В-седьмых, согласно ст. 173 ЖК РФ способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Поясним. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации. Однако решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, например, вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Такая разница во времени сроков, на наш взгляд, может существенно затруднить возможность использования данных средств для проведения капитального ремонта и позволит региональному оператору пользоваться денежными средствами фонда капитального ремонта на счете (например, положение ст. 182 ЖК РФ). Хотя это и даст собственникам жилых помещений возможность

¹ См.: Денисова М. О. Капитальный ремонт МКД: основы формирования и использования фонда // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2013. № 6. С. 26–35; № 7. С. 41–54; № 8. С. 46–61.

получения процентов, которые будут начислены за пользование в этот двухлетний период находящимися на его специальном счете денежными средствами (ст. 170 ЖК РФ), тем не менее с учетом инфляции, низких процентов за пользование денежными средствами фонда капитального ремонта и постоянного повышения цен на материалы, работы и оказываемые услуги по капитальному ремонту, это отрицательно скажется впоследствии на возможности существенного пополнения счета и распоряжения его средствами.

Таким образом, новый институт жилищного права России — институт капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов находится лишь в начальной стадии своего развития.