

О НЕКОТОРЫХ АСПЕКТАХ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ON SOME ASPECTS OF LEGISLATIVE
REGULATION THE ORGANIZATION
OF THE OVERHAUL OF THE COMMON
PROPERTY OF APARTMENT BUILDINGS
IN THE RUSSIAN FEDERATION

V. Mishchenko
A. Gudkov
D. Dolotova

Summary. In this article, the authors note the importance of the overhaul of the common property of apartment buildings, analyze various organizational methods of accumulating funds for the implementation of this important task, and make suggestions for improving the legislative regulation of ways to form a capital repair fund.

Keywords. Owner, overhaul, common property of an apartment building, ways of financing capital repairs, regional operator, special account.

Мищенко Вячеслав Иванович

К.ф.н., доцент, ВЮИ ФСИИ России
vyacheslav-mischenko@mail.ru

Гудков Анатолий Иванович

К.ю.н., доцент, ВЮИ ФСИИ России
gudkovaniv@yandex.ru

Долотова Дарья Валерьевна

К.ю.н., преподаватель, ВЮИ ФСИИ России
d.v.dolotova@mail.ru

Аннотация. В данной статье авторы отмечают важное значение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, анализируют различные организационные способы накопления денежных средств для реализации этой важной задачи, высказывают предложения по совершенствованию законодательного регулирования способов формирования фонда капитального ремонта.

Ключевые слова: Собственник, капитальный ремонт, общее имущество многоквартирного дома, способы финансирования капитального ремонта, региональный оператор, специальный счет.

Нередко мы произносим фразу «Мой дом — моя крепость», подчеркивая важное, системообразующее значение жилого помещения в жизни каждого человека. При этом, следует отметить, что в ментальности россиян прослеживается желание иметь жилье в собственности. Но когда речь идет о квартире в многоквартирном доме, собственник должен ясно осознавать, что дом может быть крепостью только в случае надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома.

В разделе II Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) «Право собственности и другие вещные права на жилое помещение» законодатель в ч. 3 ст. 30 подчеркивает, что собственник жилого помещения в многоквартирном доме должен нести бремя содержания не только квартиры, но и общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме [1].

Вещные права на жилое помещение, по сути, определяют отношение собственника к жилому помещению как к вещи, которая является предметом гражданского оборота. Однако это очень специфическая и весьма дорогостоящая вещь, бережливое отношение к которой

дает возможность субъектам гражданского права владеть, пользоваться и распоряжаться ею на протяжении всей жизни.

В течение всего советского периода россияне не могли стать собственниками, получив квартиру по договору социального найма. Жилые помещения находились в собственности государства или органов местного самоуправления. И наниматели жилых помещений привлекли к тому, что капитальный ремонт многоквартирных домов — это обязанность муниципалитетов. Однако после вступления в силу Закона РФ от 4 июля 1991 года 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» года ситуация резко изменилась: государственное финансирование строительства жилья и капитального ремонта многоквартирных домов сократилось более чем на 80%. Став собственниками жилых помещений, граждане приобрели обязанность проведения капитального ремонта.

В ст. 158 ЖК РФ законодатель предусматривает, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан не только нести расходы на содержание принадлежащих ему комнаты или квартиры, но и участвовать в расходах на содержание общего имущества в много-

квартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Гражданский кодекс РФ (ст. 210) также возлагает на собственника обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества [2].

Федеральным законом № 271-ФЗ от 25.12.2012 в ЖК РФ был введен раздел «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». Закон определил требования к организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, установил обязанность собственников как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирных домах уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт. В соответствии с законом, собственники жилья должны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта. Предусмотрено два вида финансирования капитального ремонта: первый — накопление денежных средств на счете регионального оператора, второй вид — накопление денег на специальном счете (депозите).

В связи с предоставлением определенной свободы выбора при формировании фонда капитального ремонта, часть собственников многоквартирных домов воспользовались этим правом, открыв специальные счета в банках РФ. Подчеркнем, что речь идет об открытии специального счета юридическим лицом. Однако при этом нельзя забывать, что в соответствии со ст. 176 ЖК РФ специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, которые должны соответствовать императивным требованиям ЦБ РФ к величине их собственных средств (капитала). В апреле текущего года Постановлением Правительства РФ № 497 от 24.04.2018 г. требования к банкам, в которых размещаются взносы на капитальный ремонт, были ужесточены: размер капитала банка должен быть не менее 250 млрд. рублей (ранее эта сумма составляла 20 млрд. руб.); банк должен обладать кредитным рейтингом не ниже уровня А+ (RU) по национальной рейтинговой шкале Аналитического кредитного рейтингового агентства и (или) кредитным рейтингом не ниже уровня «ruA+» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства «Эксперт РА». Причем указанные требования применяются, как в отношении «общего котла», так и в отношении специальных счетов [4]. Таким образом, требования к банкам, в которых могут быть открыты спецсчета для накопления средств на проведение капремонта общего имущества многоквартирного дома стали аналогичны требованиям к банкам, в которых размещаются средства федерального бюджета.

Банк России ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным

ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, на своем официальном сайте в сети Интернет. С одной стороны, законодатель заботится о сохранности денежных средств граждан. А с другой, учитывая тот факт, что только с начала действия программы капитального ремонта ЦБ РФ отозвал лицензии на осуществление банковской деятельности у 3 банков из первого десятка крупнейших банков РФ, сделать такой выбор кредитной организации без риска оказаться без накоплений на проведение капремонта весьма непросто. Учитывая, что региональные программы капремонта рассчитаны не на одно десятилетие, (например, региональная программа капитального ремонта во Владимирской области — на период с 2014 по 2043 год), полагаем целесообразным в дальнейшем на законодательном уровне рассмотреть вопрос о включении этих накоплений в систему страхования банковских вкладов в соответствии с Федеральным законом «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации». Конечно, можно предвидеть возражения по поводу данного предложения о том, что этот счет открывает юридическое лицо. Однако такой счет имеет свою специфику: это деньги граждан, собираемые на целевые расходы.

Вообще, вопрос о том, каким образом накапливать средства для проведения капитального ремонта многоквартирных домов, как открыть спецсчет, как им управлять, реагируя на часто меняющееся законодательство, далеко непростой, имеющий важное значение. Так, в «Юридическую клинику» при ВЮИ ФСИН России, которая является общественным формированием, обеспечивающим сочетание теоретического и практического обучения курсантов и студентов с оказанием бесплатной юридической помощи гражданам, обратился председатель одного из ТСЖ г. Владимира за консультацией по вопросу правового регулирования использования специального счета, который по решению общего собрания собственников многоквартирного дома был открыт во Владимирском филиале Промсвязьбанка. Дело в том, что Промсвязьбанк — универсальный банк с государственным участием, основанный в 1995 году, входил в десятку крупнейших банков России и в список системно значимых кредитных организаций, утвержденный Центробанком. ТСЖ открыло специальный счет в июне 2014 года. Но 15 декабря 2017 года ЦБ ввел в Промсвязьбанке временную администрацию и объявил о его санации посредством вхождения в капитал через Фонд консолидации банковского сектора (ФКБС) [5]. Учитывая тот факт, что Промсвязьбанк во Владимире работает в обычном режиме, лицензия у него не была отозвана, собственники не торопились закрывать счет и переходить в другой банк. Однако на официальном сайте ЦБ РФ на 01.04.2018 года был размещен перечень банков, в которых собственники многоквартирных домов вправе открывать специальные счета вправе, и Промсвязьбанк в этом списке не значился.

Обратившемуся председателю ТСЖ была дана подробная консультация со ссылкой на ст. 176 ЖК РФ. То есть, в данном конкретном случае председатель ТСЖ должен проинформировать о сложившейся ситуации собственников помещений многоквартирного дома, провести общее собрание, на котором принять решение о закрытии специального счета в Промсвязьбанке и открытии другого счета в одной из кредитных организаций, указанных на официальном сайте ЦБ РФ. В рассматриваемом конкретном случае по состоянию на 01.04.2018 были названы следующие кредитные организации: Газпромбанк (АО), банк ВТБ (ПАО), АО «Альфа-банк», ПАО «Сбербанк» и АО «Россельхозбанк». Обращает на себя внимание, что список банков существенно сократился, изначально в нем числилось около двадцати кредитных организаций.

Что же произойдет, если собственники не выполняют предписание закона? Если собственники не примут решение, либо НКО «Фонд капитального ремонта» (в нашем случае — Фонд капитального ремонта Владимирской области) не получит копию протокола общего собрания в установленный срок, последний самостоятельно определит российскую кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, о чем собственники будут уведомлены. На практике это означает, что, скорее всего, деньги будут переведены на счет той кредитной организации, в которой открыт счет регионального оператора, то есть, фактически на счет регионального оператора.

Итак, платежи по капремонту являются обязательными, именно собственники должны принимать решение, каким образом они будут финансировать предстоящие работы. Если собственники не проявили свою правосубъектность и не предприняли никаких действий по вопросу формирования фонда капитального ремонта, уплачиваемые ими взносы автоматически попадают на счет регионального оператора. При этом они не имеют возможности каким-либо образом управлять уплаченными взносами. Например, дом поставлен в очередь в соответствии с региональной программой капремонта, работы по его ремонту могут начаться через десятки лет, а деньги владельцев недвижимости будут использоваться на оплату текущих расходов по реализации региональной программы капремонта.

Открытие специального счета в банке для формирования фонда капремонта дает возможность собственникам жилых и нежилых помещений

в многоквартирных домах самостоятельно решать, когда и куда тратить накопленные средства. Вместе с тем, по данным Фонда «Институт экономики города», к 2016 году лишь 9,5% общего числа многоквартирных

домов, включенных в региональные программы, выбрали для себя форму специального счета. Очевидно, это связано с рядом трудностей, с которыми сталкиваются собственники и о которых мы упоминали выше. Кроме того, формирование фонда капремонта на специальном счете связано с дополнительными расходами собственников недвижимости. Это и оплата услуг по выставлению платежных документов, и расходы по обслуживанию счета, предоставлению необходимых сведений, работе с должниками. Сам процесс организации работы — выбора подрядчика, заключения договоров, осуществление технического контроля также требует финансовых затрат. Отметим также, что требования по оформлению протокола собрания, даже если оно и вынесло решение, на наш взгляд, излишне суровые. Допущенные ошибки при оформлении протокола могут привести к тому, что средства принудительно переведут на счет регионального оператора, то есть в «общий котел».

Следует подчеркнуть, что в настоящее время перейти на специальный счет для формирования фонда капитального ремонта в многоквартирном доме стало намного проще. Процедуру упростил Федеральный закон от 29.07.2017 № 257 — ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации». Так, например, если собственники многоквартирного дома решили перейти с общего счета регионального оператора на спецсчет дома, достаточно будет того, чтобы это решение поддержала более чем половина собственников, а не две трети, как это было раньше.

Отметим также, что после внесения изменений в ЖК РФ, позволяющих в определенной мере защитить накопленные на капремонт средства от инфляции, собственники стали активнее открывать специальные счета для накопления средств на проведение капремонта. Речь идет о важной новелле действующего законодательства. Так, в соответствии с Федеральным Законом от 03.07.2016 г. № 355 — ФЗ внесены поправки в Жилищный Кодекс РФ, согласно которым владелец специального счета по решению общего собрания собственников, накапливающих средства на спецсчете, может разместить временно свободные средства на специальном депозите [3]. Представляется, что эта норма права поможет уберечь средства собственников, накапливаемых на специальном счете, от инфляции и получить больший процент от размещения своих средств на специальном депозите. Однако доходы, полученные от размещения на специальном депозите временно свободных средств фонда капремонта дома, могут использоваться только в целях финансирования капремонта дома.

В заключение подчеркнем, что, несмотря на трудности и противоречия, возникающие в ходе правового регулирования организации и проведения капитального

ремонта, эта система сформировалась и работает. С 2014 по 2018 годы в России отремонтировано 135~<000 домов. Общая площадь этого жилья составляет 450 миллионов квадратных метров, на которых проживают более 17 миллионов человек. Собираемость взносов на капремонт составила более 90% [6]. По нашему мнению, в вопросах оплаты взносов на капремонт многоквартирных

домов ключевым стратегическим направлением должен стать переход от «общего котла» к специальному счету и ремонту собственного дома. Только в этом случае может быть в полной мере реализовано право собственника, степень его полной ответственности за организацию и проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

ЛИТЕРАТУРА

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: [федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ: принят Гос. Думой 22 дек. 2004 г.] // Собр. законодательства Рос. Федерации. — 2005. — № 1, ч. 1, ст. 14.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N51-ФЗ (ред. от 23.05.2018) //Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N32, ст. 3301.
3. Федеральный закон от 03.07.2016 N355-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении». СПС Консультант плюс. Дата обращения 06.11.2018
4. Постановление Правительства РФ от 24.04.2018 № 497 «Об установлении требований к российским кредитным организациям, в которых может быть открыт специальный счет, и внесении изменений в Положение о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором. СПС Консультант плюс. Дата обращения 06.11.2018
5. <https://www.vedomosti.ru/finance/news/2017/12/>
6. [http:// www.aif.ru/realty/utilities/minstroy](http://www.aif.ru/realty/utilities/minstroy)

© Мищенко Вячеслав Иванович (vyacheslav-mischenko@mail.ru),

Гудков Анатолий Иванович (gudkovaniv@yandex.ru), Долотова Дарья Валерьевна (d.v.dolotova@mail.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»