

УДК 336.051

DOI: 10.17223/22229388/22/5

М.А.Сорокин, Г.В. Сорокина

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС – НОРМАТИВНАЯ ОСНОВА НАПРАВЛЕНИЯ «ФИНАНСЫ ДОМОХОЗЯЙСТВ»

Рассмотрены положения Жилищного кодекса Российской Федерации на предмет возникновения различных финансовых прав и обязанностей членов домохозяйств как по отдельности, так и в совокупности, а также законодательные основы формирования различных краткосрочных (фонды потребления) и долгосрочных (фонды инвестирования) фондов денежных средств, связанные с содержанием и использованием домов (жилищем).

Ключевые слова: *Жилищный кодекс, дом, жилище, домохозяйство, фонды расходов*

Термин «домохозяйство» состоит из сочетания двух слов «дом» и «хозяйство». Наличие «дома» объясняется тем фактором, что человек в силу физиологических, психологических и других причин нуждается в некоей защите от окружающего мира, а также места, где он смог бы устроить быт, позволяющий ему отдохнуть, принять пищу и т.д. [4].

В данной статье мы постараемся показать возможные финансовые и нефинансовые отношения домохозяйства в настоящее время с «домом». Под термином «дом» мы понимаем помещение, которое домохозяйство выбрало для проживания его членов, это может быть, согласно ст. 16 ЖК РФ, «жилой дом, часть жилого дома, квартиры, часть квартиры или комната».

Основным нормативным документом, регламентирующим отношения членов домохозяйства к дому, является Жилищный кодекс (далее – ЖК) [1], в первой статье которого написано:

«П. 2. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований...».

«П. 4. Граждане, законно находящиеся на территории Российской Федерации, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.»

В третьей статье ЖК описываются положения защиты жилища. Так, в п. 1 «Жилище неприкосновенно» очень коротко и ёмко описывается ос-

новной постулат. Также в данной статье описываются основополагающие права домохозяйств на жилище: «П. 4. Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как...».

В ст. 17 ЖК РФ описываются назначение и пределы пользования жилищем, где в п. 1 сказано: «Жилое помещение предназначено для проживания граждан», а второй пункт описывает несколько частных случаев возможного использования. В п. 3 содержится конкретное ограничение: «Не допускается размещение в жилых помещениях промышленных производств» и в п.4 указывается, что свобода пользования ограничена рамками нарушения свобод других лиц: «Пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов ... требований пожарной безопасности...».

Первое упоминание возникновения финансовых отношений, связанных с жилищем, встречается в ст. 21 «Страхование жилых помещений», в которой сказано: «В целях гарантирования возмещения убытков ... может осуществляться страхование жилых помещений...».

Права и обязанности домохозяйств, связанных с жилищем, зависят от их принадлежности к жилищу или праву пользования:

1. Собственник жилого помещения – ст. 30, 32 ЖК РФ;

2. Член домохозяйства, проживающий совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении – ст. 31 ЖК РФ;

3. Пользование жилым помещением, предоставленным по завещательному отказу – ст. 33 ЖК РФ;

4. Пользование жилым помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением – ст. 34 ЖК РФ;

5. Наниматель жилого помещения по договору социального найма жилого помещения – ст. 67,68 ЖК РФ;

6. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма – ст. 69 ЖК РФ;

7. Пользование жилым помещением на основании договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования – ст. 91.1 ЖК РФ;

8. Пользование жилыми помещениями специализированного жилищного фонда (служебные жилые помещения; жилые помещения в общежитиях; жилые помещения маневренного фонда; жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан; жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев; жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами; жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан;

жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей) – ст. 92–99 ЖК РФ;

9. Член жилищного кооператива – ст. 124 ЖК РФ;

10. Временные жильцы в жилом помещении в доме жилищного кооператива – ст. 126 ЖК РФ;

В статье 36 ЖК РФ законодатель описывает частный случай, связанный с многоквартирными домами (далее МКД) «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме», которое включает: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме; иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства; *Общие денежные средства, находящиеся на специальном счете* (ст. 36.1). В продолжение этого случая законодатель в ст. 37 ЖК РФ описывает определение долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД, так, п. 1 «Доля ... пропорциональна размеру общей площади ...», п. 2 «Доля ... следует судьбе права собственности на указанное помещение» и в п. 3 и 4 сказано, что доля не обособляется от жилого помещения, к которому она относится, со всеми вытекающими правами и обязанностями.

В предыдущем абзаце автор выделил курсивом недавно добавленное «общее имущество МКД» в виде денежных средств на цели капитального ремонта, при переходе прав собственности на объект жилища переходит право и на данные денежные средства.

Одной из проблем созданного механизма финансирования капитального ремонта является обесценение средств, поступивших в фонд капитального ремонта. В том случае, если фонд капитального ремонта формируется у регионального оператора, начисление процентов не производится. Так, для домов, находящихся в хорошем физическом состоянии, капитальный ремонт будет производиться в отдаленном будущем по решению компетентных органов субъектов РФ и муниципальных образований, поэтому накапливаемые в фонде дома средства будут обесцениваться. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете в банке также происходит обесценивание средств, так как пока нет гарантии того, что процентные ставки по таким счетам даже в будущем будут больше темпов инфляции. У крупных банков, как правило, процентные ставки не являются высокими, а в ряде случаев оказыва-

ются меньше темпов инфляции. Кроме того, жилищное законодательство сильно суживает круг банков, в которых могут размещаться средства фондов на капитальный ремонт, что снижает остроту конкурентной борьбы между банками за эти средства и не приведет к установлению приемлемой величины процентной ставки [2].

В ст. 39 ЖК РФ описываются обязанности собственников жилищ в МКД содержать общее имущество в доме, т.е. помимо жилища, в котором домохозяйство живет, оно обязано нести коллективные финансовые затраты с формированием определенных коллективных фондов денежных средств.

Статьи с 41 по 43 описывают частные случаи с определенным видом квартир – коммунальных, особенностью которых является то, что «коммунальная квартира» – это МКД в МКД.

Пятый раздел ЖК РФ регулирует финансовые взаимоотношения домохозяйств, связанные с созданием и управлением МКД, в части их членства в жилищных и жилищно-строительных кооперативах. В п. 2 ст. 110 ЖК РФ сказано: «Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании МКД».

В седьмом разделе ЖК РФ «Плата за жилое помещение и коммунальные услуги» описываются:

1. Обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги – ст. 153 ЖК РФ, которая распространяется на: 1) нанимателя жилого помещения с момента заключения такого договора; 2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды; 3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора; 4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом; 5) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 ЖК РФ; 6) лицо, принявшее от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи; 7) застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию; 8) до заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и комму-

нальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

2. *Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги* – ст. 154 ЖК РФ, включает в том числе:

Для нанимателей: 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем); 2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; 3) плату за коммунальные услуги;

Для собственников: 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги: плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за данные коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме.

3. *Расходы собственников помещений в МКД* – ст. 158 ЖК РФ – «Собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт».

В связи с функциональными особенностями МКД как объекта неразрывно связывающего множество собственников и домохозяйств, в ЖК РФ уделяется особое место взаимоотношениям собственников в МКД. По своей сути МКД является неким маленьким государством, которое требует управления, финансирования, разрешения

споров и т.д. (Раздел VIII. Управление многоквартирными домами). Согласно ЖК РФ, гражданами этого государства являются исключительно собственники жилых помещений этого МКД, в то же время они могут делегировать через доверенность свои права. Собственники МКД в рамках закона сами выбирают форму управления: президентская (непосредственная); президентская, с элементами парламентской (ТСЖ); парламентская (жилищный кооператив и т.п.); аутсорсинг (управляющая компания).

Подводя итог рассмотрения Жилищного кодекса на предмет его влияния на домохозяйства, можно выделить следующее: 1. Все члены домохозяйства наделяются определенными правами и обязанностями (в том числе и финансовыми) в зависимости от наличия у них прав собственности на жилище или прав пользования, а также при их отсутствии в зависимости от принадлежности к собственнику. 2. В зависимости от того, является жилище индивидуальным или МКД, на домохозяйства накладываются те или иные обязанности по содержанию общего имущества, в том числе возникновения долгосрочных фондов по поддержанию данного имущества в исправном состоянии (капитальный ремонт); 3. Владение или пользование жилищем требует от домохозяйств формирования различных краткосрочных (потребление) и долгосрочных (инвестиционные) фондов денежных средств, связанных с содержанием и использованием данного жилища. Данный факт должны учитывать домохозяйства при принятии решения о приобретении или использовании жилищем.

Литература

1. *Жилищный кодекс Российской Федерации*, утвержден Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв. № 1.
2. *Сорокина Г.В., Сорокин М.А.* Взносы на капитальный ремонт первые итоги // Проблемы учета и финансов. № 1.2016. С.
3. *Земцов А.А.* Домохозяйство: Основания. Финансы. Консалтинг. Томск: Изд. дом ТГУ, 2015. 351 с.
4. *Земцов А.А.* Содержание и структура направления «Финансы домохозяйств». Версия 6 // Проблемы учета и финансов. 2015. № 1(17). С. 3–8.