

УДК 332.872.47

Р.М. Газизов

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОЛИТИКА ПО СОЗДАНИЮ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Исследуются государственная политика по созданию новой системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, источники формирования фондов капитального ремонта, а также определяется роль собственника в проведении капитального ремонта многоквартирного дома.

Ключевые слова: *финансирование в жилищно-коммунальной сфере, капитальный ремонт, фонд капитального ремонта многоквартирного дома, обязательный взнос на капитальный ремонт.*

Формирование устойчивой и эффективной системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов является стратегической задачей, обеспечивающей безопасность и комфортность проживания граждан в нашей стране.

Ч.Д. Цыренжапов обращал внимание на то, что Российское государство существенную долю своих финансовых ресурсов тратит на жилищно-коммунальное хозяйство. Эта отрасль национального хозяйства сегодня находится на этапе преобразования. Масштаб имеющихся в отрасли проблем огромен: основные фонды изношены, управленческие механизмы не настроены, кадры не готовы работать в новых условиях, объемы инвестиций недостаточны и т.д. В таких обстоятельствах государство вынуждено искать новые подходы к своему участию в судьбе жилищно-коммунального хозяйства, в том числе через финансовые инструменты [1. С. 176].

Одним из первых механизмов финансирования системы капитального ремонта многоквартирных домов было создание Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Как указывал Д.С. Шенбергер, одно из ключевых условий этого порядка –

сотрудничество многих заинтересованных лиц в реализации, в том числе в финансировании, широкомасштабной программы капитального ремонта жилищного фонда страны. С одной стороны, получение финансовой поддержки на ремонт конкретного дома за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, а также сумм долевого финансирования из регионального и местного бюджетов возможно, только если субъект РФ в целом и конкретное муниципальное образование соответствуют установленным требованиям. С другой стороны, предоставление федеральных денег связано с проявлением инициативы самих собственников помещений в многоквартирных домах [2. С. 62–65].

В настоящее время созданы правовые основы появления новой системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов путем создания фондов капитального ремонта многоквартирных домов.

До принятия Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ, дополнившего Жилищный кодекс РФ разд. IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», в научной литературе высказывалась позиция о необходимости создания долгосрочных фондов капитального ремонта многоквартирных домов [3].

Г.В. Сорокина и М.А. Сорокин отмечали, что поскольку в настоящее время у большинства граждан нет возможности самостоятельно оплатить капитальный ремонт многоквартирного дома, несмотря на соответствующую обязанность, закрепленную законодательно, то государство принимает участие в столь важном процессе путем выделения бюджетных средств. Авторы обращали внимание, что целью властей является не просто выполнение своих социальных функций, а запуск рыночных механизмов в сфере ЖКХ, при переходе на полноценные рыночные отношения эту финансовую обязанность должны будут выполнять собственники. В связи с тем, что некоторые работы по капитальному ремонту общедомового имущества в финансовом плане могут составлять несколько годовых расходов на текущее содержание и данный размер может быть финансово не подъемным для некоторых собственников, авторы предложили создавать долгосрочный фонд на цели капитального ремонта.

Безусловно, вышеуказанная позиция нашла свое выражение в действующем законодательстве. Общая государственная политика направлена на создание рыночных механизмов функционирования экономики, и жилищно-коммунальная отрасль не должна составлять исключение.

Фонд капитального ремонта многоквартирного дома представляет собой денежные средства, сформированные за счет взносов собственников на капитальный ремонт конкретного многоквартирного дома и иных источников для проведения капитального ремонта многоквартирного дома.

Данный фонд не является организацией и не имеет статуса юридического лица, при этом формируется исключительно из денежных средств как наиболее ликвидного вида имущества.

Денежные средства фонда капитального ремонта не подпадают под действие Федерального закона от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации», поскольку владельцем банковского счета будет соответственно товарищество собственников жилья (жилищный кооператив) или региональный оператор, однако законодатель установил гарантию сохранности собранных денежных средств путем установления минимального значения собственных средств капитала банка, в котором может быть открыт счет.

Классифицировать источники формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома можно по критерию стабильности финансирования.

1. Основной источник, к которому относится взнос на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Граждане обязаны вносить взносы на капитальный ремонт, за исключением следующих случаев:

– при признании в установленном порядке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;

– в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;

– по достижении минимального размера фонда капитального ремонта, в том числе с зачетом сумм по ранее выполненным работам по капитальному ремонту в установленном законом порядке, и принятии на общем собрании собственников решения о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

Стоит обратить внимание, что денежные средства, собранные собственниками без взносов на капитальный ремонт, не образуют фонд капитального ремонта в том смысле, в котором его определил законодатель. Так, Федеральным

законом от 28.12.2013 № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» законодатель оставил и ранее действующий механизм финансирования работ по капитальному ремонту многоквартирных домов путем уплаты дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Примечательно, что указанные дополнительные взносы не являются одним из источников формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, а становятся одним из самостоятельных источников финансирования капитального ремонта.

2. Производный источник, к которому относятся проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете.

3. Дополнительные источники. К ним относят:

2.1. Уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме проценты в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

2.2. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Иные источники.

Из вышеуказанного следует, что в формирующейся системе финансирования капитального ремонта многоквартирных домов основную финансовую нагрузку несет собственник помещения многоквартирного дома.

В ранее действующем Жилищном кодексе РСФСР, утвержденном ВС РСФСР 24.06.1983, отсутствовало понятие общедомового имущества. Большая часть жилых помещений в многоквартирных домах находилась в собственности государства, колхозов и жилищно-строительных кооперативов. Граждане осуществляли только плату за пользование жилым помещением и коммунальные услуги. Соответствующий наймодатель был обязан производить ремонт жилых домов, обеспечивать бесперебойную работу инженерного оборудования домов и жилых помещений, надлежащее содержание подъездов, других мест общего пользования домов и придомовой территории. Регулирование прав и обязанности собственников и нанимателей жилых помещений в многоквартирном доме по отношению к общедомовому имуществу сводилось к установлению перечня обязанностей по обеспечению его сохранности, а положения о возможности использования указанными лицами общего имущества отсутствовали.

До введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ на основе ранее действующего законодательства существовала практика оформления подвальных

и иных помещений общего использования многоквартирных домов в собственность муниципальных образований. Указанные действия были предметом многочисленных судебных разбирательств по искам собственников помещений в многоквартирном доме. Одни суды признавали регистрацию прав собственности за муниципалитетами (к примеру, решение Железнодорожного районного суда г. Барнаула от 03.11.2011 по делу № 2-980/2011; решение Арбитражного суда Волгоградской области от 19.01.2009 по делу № А12-15541/2008), другие указывали, что регистрация является незаконной в связи с тем, что помещения подвального дома не являлись самостоятельным объектом гражданских прав, предназначались для обслуживания всех жилых помещений дома, принадлежали на праве общей долевой собственности собственникам квартир этого дома и не подлежали передаче в муниципальную собственность (к примеру, кассационное определение Томского областного суда от 10.09.2010 по делу № 33-2556/2010; постановление ФАС Московского округа от 16.01.2013 по делу № А40-122942/11-77-1108).

Действующее гражданское и жилищное законодательство однозначно закрепляет за собственником помещения многоквартирного дома обязанность по содержанию и ремонту общедомового имущества данного дома, в том числе нести расходы по капитальному ремонту, поскольку ему наряду с другими собственниками помещений многоквартирного дома принадлежит общее имущество на праве общей долевой собственности.

Не вызывает сомнения, что собственник вещи наряду с правом на получение выгоды от ее использования должен нести обязанность по содержанию.

В Жилищном кодексе РФ все более детально начинает регулироваться порядок использования общего имущества многоквартирного дома, в том числе с целью получения дохода. К примеру, согласно ст. 44 ЖК РФ на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, а в соответствии со ст. 152 ЖК РФ товарищество собственников жилья может осуществлять сдачу в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, законодатель предоставляет собственникам возможность полноценно реализовывать свои права в отношении общего

имущества многоквартирного дома, получая дополнительные доходы от его использования с одновременным возложением обязанности по содержанию.

Между тем отношение людей к вещи как своей собственности носит не только экономическое и юридическое содержание, но и психологическое. Как указывал К.И. Скловский, собственность является своего рода продолжением и воплощением личности в вещи, рефлексией собственности в материальном мире [4]. По утверждению В.С. Соловьева, собственность есть идеальное продолжение личности в вещах или ее перенесение на вещи [5]. Все мы замечаем разницу, как относимся к своей вещи и ко всем остальным. Вкладывая собственные средства в ремонт общего имущества многоквартирного дома, собственник помещения многоквартирного дома понимает, что лестничные клетки, лифты, окна многоквартирного дома – это его собственность и он несет за нее ответственность. В конечном итоге такое отношение приводит к ухоженному и чистому подъезду дома, убранным площадкам и равнодушному отношению ко всему, что происходит в доме.

Подводя итог, хотел бы отметить, что перечисленные в данной статье аргументы в пользу государственной политики по созданию фондов капитального ремонта многоквартирных домов направлены прежде всего на формирование у собственников помещений в многоквартирных домах мнения о том, что обязанность по несению расходов на капитальный ремонт несут именно они, а не государство путем предоставления бюджетных средств, со всеми возможностями, которые им предоставляет государство.

Литература

1. *Цыренжапов Ч.Д.* Публичные расходы в жилищно-коммунальном хозяйстве: некоторые вопросы финансово-правового регулирования // Правовые проблемы укрепления российской государственности. – 2011.
2. *Шенбергер Д.С.* Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах // Проблемы учета и финансов. – 2011. – № 2. – С. 62–65.
3. *Сорокина Г.В., Сорокин М.А.* Правовая основа создания долгосрочных фондов на цели капитального ремонта многоквартирного дома // Проблемы учета и финансов. – 2012. – № 3 (7). – С. 18–22.
4. *Скловский К.И.* Собственность в гражданском праве. – 5-е изд. – М., 2010. – 165 с.
5. *Соловьев В.С.* Оправдание добра: Соч.: в 2 т. – М., 1988. – Т. 1. – 432 с.