

УДК 347.238.3

DOI: 10.17223/22253513/24/16

Л.С. Козлова, Д.А. Ларченко

**ПРОЯВЛЕНИЕ ЦИВИЛИЗАЦИИ ПРАВА В ГАРМОНИЗАЦИИ ПРАВ
И ОБЯЗАННОСТЕЙ ГРАЖДАН – СОБСТВЕННИКОВ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ,
ГАРАНТИРОВАННОСТИ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ
ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА**

Исследуются нормы жилищного и гражданского законодательства, регулирующие права и обязанности собственников общего имущества в многоквартирных домах в части организации проведения капитального ремонта на предмет их соответствия общим цивилизационным принципам права. Раскрываются актуальные проблемы гарантированности реализации названных прав и обязанностей, возникшие в правореализационной практике и требующие разрешения. Обосновываются предложения по разрешению выявленных проблем и законодательные предложения о внесении изменений в Жилищный кодекс РФ.

Ключевые слова: права человека, цивилизация права, общее имущество в многоквартирных домах, взнос на капитальный ремонт, региональная программа капитального ремонта.

Введение

Прочтение монографии председателя Конституционного Суда Российской Федерации В.Д. Зорькина [1] и откликов на нее [2] позволили нам с иных, чем в прежних своих работах, позиций оценить новации жилищного законодательства в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – МКД).

В основе цивилизации права лежат идеи верховенства права (правового закона), наивысшей ценности жизни и прав человека, системности прав человека, обязательной корреспонденции правам человека соответствующих обязанностей человека, правовой государственности, гарантированности реализации прав и обязанностей человека и иные принципы права.

Наряду с правовым сознанием, правовой культурой и иными элементами правовой системы общества, экономическими, политическими и социокультурными факторами, в реализации цивилизационных правовых принципов определяющую роль играет *позитивное право*. В нормах позитивного права названные принципы не только конституируются, но и конкретизируются, развиваются.

Позитивное право творится государством (с использованием различных демократических форм участия институтов гражданского общества) в виде законов и иных нормативных и правовых актов, им же гарантируется и охраняется. Но оно *не свободно от пробелов, противоречий, нарушений правил законодательной техники и иных дефектов, от искажений в правореализационной практике*, что препятствует правовой модернизации России.

Цель и задачи предпринятого научного исследования по заявленной теме состоят в следующем.

С позиций отдельных цивилизационных принципов права, а именно: соответствие правам человека обязанностей человека, системность прав человека, гарантированность реализации прав человека – проанализировать новеллы жилищного законодательства в области организации капитального ремонта общего имущества в МКД, правореализационную практику и выявить проблемы, тормозящие правовую модернизацию в исследуемой области общественных отношений, сформулировать законодательные предложения, соответствующие цели исследования.

Актуальность и уровень научной исследованности темы. Научный анализ новелл Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) актуален не столько в силу их новизны, сколько в силу достаточно большого числа существенных проблем формируемой правореализационной практики, а также по причине явного дефицита научных работ по вопросам организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в целом.

В том ракурсе, в котором тематика исследуется в настоящей статье, ее вообще никто не рассматривал.

Авторы, в работах которых представлен фрагментарный анализ обозначенной нами проблематики, как правило, негативно оценивают новеллы ЖК РФ в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД. Например, С.Е. Виряскин на основе анализа гражданского противодействия уплате нового вида платежа собственников помещений в МКД – взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД приходит к выводу о том, что в России «...действует пословица: “Строгость законов заменяется необязательностью их исполнения”». Это говорит о том, что пока не понятен механизм принудительной реализации закона, санкций за его неисполнение, люди не осознают карающие меры неисполнения. Следовательно, закон будет исполняться исходя из доброй воли. Люди ждут правоприменительную практику» [3. С. 36].

Некритичная оценка формирования фонда капитального ремонта на специальном счете дана С.Н. Козыревой. Автор полагает, что в конечном итоге целью законодательного регулирования формирования фонда капитального ремонта на специальном счете является обеспечение сохранности денежных средств на всех этапах их движения [4]. М.О. Денисова в целом анализирует новую организацию проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на предмет её законности [5]. В малочисленных научных публикациях не выявляются правовые пробелы, противоречия и несоответствия, не прогнозируется развитие изучаемых правовых отношений, а лишь констатируются уже возникшие проблемы. Преимущественно описательный характер носят работы Д.С. Зыкова [6], А.В. Иванова [7], Е.С. Дедюхиной [8], Т.Н. Костюченко [9], Е.Л. Николаевой [10] и др.

Мы пришли к выводу, что законодательная и правоприменительная практика в области организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД опережает научные исследования данной области правовых отношений. Позволим себе предположить, что практические проблемы реализации региональных программ капитального ремонта в субъектах Россий-

ской Федерации в будущем станут предметом глубоких конструктивных научных исследований в отечественной юридической науке.

Полагаем, что для представителей юридической науки обозначенная нами проблематика должна стать предметом комплексного научного правового исследования представителями науки как частного, так и публичного права, ибо в период развития цивилизации права, расширения ее территории и возрастания роли в развитии планетарного правового мышления наблюдается стирание жесткой грани между публично-правовым и частноправовым регулированием.

У отечественных авторов вызывает интерес зарубежный опыт способов формирования фонда капитального ремонта. В подобных публикациях описывается зарубежный механизм формирования фонда капитального ремонта МКД. Аналогом российского взноса на капитальный ремонт в зарубежной практике являются кредиты, предоставляемые коммерческими банками товариществам собственников жилья или жилищным кооперативам под обеспечение, – регулярные платежи собственников на ремонт и содержание МКД, аккумулируемые в ремонтном фонде дома [11]. Подобная система формирования фонда капитального ремонта используется в таких странах, как Австрия, Венгрия, Германия, Словакия и др. В какой-то степени такая система является «прототипом» российского способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

Как правило, зарубежный опыт анализируется в связи с возможностью его учета в отечественной законодательной практике. Считаем, что в рассматриваемой нами проблеме нет серьезных оснований такой вопрос ставить. История возведения МКД, характер исторических застройщиков МКД и их собственников, история приватизации жилых и нежилых помещений в МКД, менталитет собственников помещений в таких домах в России настолько особенные и своеобразные, что требуют соответствующих правовых и организационных решений.

Правовой анализ новелл ЖК РФ. Промежуточные выводы

В Конституции Российской Федерации (ст. 40) закреплено, что каждый имеет право на жилище. Употребление слова «каждый» в анализируемой конституционной норме указывает на то, что право на жилище является правом человека. Сравнительный историко-правовой анализ норм предшествующих конституций СССР, правопреемником которого стала Российская Федерация, позволяет утверждать, что данное право в форме «права человека» впервые конституировано в Российской Федерации. Право человека на жилище не относится к природным, естественным правам человека.

Право человека на жилище развивается в ряде федеральных законов, основными из которых являются ЖК РФ [12] и Федеральный закон Российской Федерации от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Закон № 271-ФЗ) [13], а также в соответствующих региональных законах. Роль Закона № 271-ФЗ заключается в том, что он закрепил *новую систему организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.*

В результате (еще незавершенной) приватизации жилищного фонда МКД, развития конституционных положений о праве частной собственности в Гражданском кодексе РФ (далее – ГК РФ) и иных федеральных законах граждане в Российской Федерации стали *собственниками* квартир и иных помещений в МКД. Согласно ч. 1 ст. 209 ГК РФ [14] собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. По своему усмотрению собственник вправе совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (ч. 2 ст. 209 ГК РФ). Наряду с правом собственности, на собственника помещения, в соответствии с действующим жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации, возложено *бремя содержания принадлежащего ему имущества*. Кроме того, во исполнение новелл ЖК РФ именно на собственника возложена обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД. Данный тезис нуждается в правовом обосновании, которое в результате проведенного исследования сформулировано нами следующим образом.

В соответствии с ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание жилого помещения, взнос на капитальный ремонт, плату за коммунальные услуги. Во исполнение ч. 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. Согласно ч. 1 ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Часть 1 ст. 36 ЖК РФ определяет состав общего имущества в МКД и презюмирует, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Согласно ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве *общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры*. При этом собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Более того, собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (ст. 210 ГК РФ).

Системный анализ норм позитивного права с использованием параллельного сравнения норм ГК РФ и ЖК РФ, регулирующих однородную группу общественных отношений, и учетом *действия норм названных кодексов во времени* позволил сделать следующие **промежуточные выводы**:

1. *Право каждого на жилище* теснейшим образом связано с иными правами человека – *правом собственности* (в том числе *на жилые и нежилые помещения и долю в общем имуществе в МКД*), *правом на здоровье*, *правом*

на жизнь и др., что является проявлением **принципа системности прав человека**.

2. Нормативное закрепление корреспондирующих друг другу прав и обязанностей собственников помещений в МКД в отношении доли общего имущества в МКД было осуществлено *разновременно*. Причем состояние «необязанности» правомочных собственников продлилось целое десятилетие, что явилось результатом несогласованности норм ГК РФ и ЖК РФ и пробелов в жилищном законодательстве.

3. Нормативное закрепление обязанности граждан – собственников помещений в МКД – по содержанию общего имущества в МКД и уплаты ежемесячных взносов на его капитальный ремонт является проявлением **принципа обязательной корреспонденции правам человека соответствующих обязанностей человека**. Не бывает прав без обязанностей. Согласно ч. 1 ст. 158 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны нести расходы по капитальному ремонту общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности путем внесения платы, которая устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства.

4. Моделирование организационно-правовых механизмов реализации прав и обязанностей граждан – собственников жилых и иных помещений, доли общего имущества в МКД также растянулось на годы. С 2005 г., времени вступления в силу ЖК РФ, до 2012 г., принятия Закона № 271-ФЗ, не были установлены формы аккумулирования денежных средств собственников помещений и доли общего имущества в МКД для проведения капитального ремонта МКД; до 2014 г. не были определены способы расчета размера ежемесячных взносов на капитальный ремонт и т.д.

5. *Новая модель организации капитального ремонта общего имущества в МКД* устранила пробелы правового регулирования данной области общественных отношений, гармонизировала права и обязанности собственников общего имущества в МКД, стала правовой основой фактического организационного механизма их реализации. **С позиции цивилизационных принципов права создана основа организационно-правовой системы гарантий реализации прав и обязанностей граждан – собственников общего имущества в МКД.**

Мы далеки от мысли, что она совершенна, как и любая новая организация чего-либо, тем более, что практика ее реализации проявила ряд существенных проблем, но несомненно, что она заложила основы для правовой модернизации жилищно-коммунального хозяйства по направлению обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан в МКД.

Реализация региональных программ капитального ремонта общего имущества в МКД как гарантия реализации прав и обязанностей собственников такого имущества

В рамках поставленной цели исследования выделим *актуальные* на сегодняшний день *вопросы, возникающие в области реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД Тюменской области*, утвержденной распоряжением правительства Тюменской области

от 15.12.2014 № 2224-рп [15] (далее – региональная программа капитального ремонта), *требующие скорейшего разрешения.*

На сегодняшний день в Тюменской области одним из проблемных вопросов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД является **осуществление техническими заказчиками строительного контроля** за проведением соответствующих строительных работ.

В соответствии с ч. 5 ст. 6.4 Закона Тюменской области от 05.07.2000 № 197 «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области» [16] функции технического заказчика услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными и казенными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

Между некоммерческой организацией «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области» (далее – НО «ФКР ТО») и органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными и казенными учреждениями в целях реализации региональной программы капитального ремонта заключены договоры о передаче функций технического заказчика (далее – Договор(ы)). По условиям заключенных Договоров муниципальные бюджетные и казенные учреждения при исполнении функций технического заказчика обязаны осуществлять *строительный контроль на безвозмездной основе.* Данный пункт был включен в Договор в силу того, что бюджеты городских округов, расположенных на территории юга Тюменской области, являются дотационными, а бюджетообразующие показатели не содержат расходов на оплату услуг строительного контроля.

Сравнительный анализ ст. 166 ЖК РФ, определяющей перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, и норм постановления правительства Тюменской области от 14.04.2014 № 156-п «Об утверждении дополнительного перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта» [17], позволил установить следующее.

Строительный контроль входит в перечень услуг, выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом правительства Тюменской области.

Таким образом, в силу положений федеральных и региональных нормативных правовых актов **строительный контроль за проведением работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД не может осуществляться на безвозмездной основе.**

Вопрос осуществления строительного контроля является одним из важнейших в реализации региональных программ капитального ремонта. Например, как следует из материалов, предоставленных НО «ФКР ТО» для подготовки настоящей статьи, в 2017 г. только в г. Тобольске капитальный ремонт проводится в 143 жилых МКД; строительный контроль за выполнением объема работ, превышающего в 2017 г. объемы 2016 г. в 35 раз, требует зна-

чительных трудовых и финансовых ресурсов. *Отсутствие финансового источника оплаты услуг строительного контроля приводит к снижению качества строительных работ, увеличению сроков производства ремонтных работ, к ошибкам в технической документации.*

На основании вышеизложенного мы пришли к следующему выводу. В целях выработки единой политики по реализации региональной программы капитального ремонта НО «ФКР ТО» совместно с Департаментом жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области необходимо рассмотреть и согласовать *внесение изменений в типовой договор* о передаче функций технического заказчика в части исключения строительного контроля из функций технического заказчика (осуществляемого заказчиком на безвозмездной основе).

Следующей проблемой в организации строительного контроля за проведением работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД является то, что *технические заказчики ошибочно, на наш взгляд, полагают, что для осуществления строительного контроля необходим допуск саморегулируемой организации* (далее – СРО).

Ошибочность их позиции нужно доказать. Итак, во-первых, в соответствии с ч. 1 ст. 3 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» (далее – Закон № 315-ФЗ) саморегулируемыми организациями признаются «некоммерческие организации, созданные в целях, предусмотренных настоящим ФЗ и другими ФЗ, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида» [18].

Во-вторых, согласно ч. 3 ст. 2 Закона № 315-ФЗ для целей настоящего ФЗ под субъектами предпринимательской деятельности понимаются индивидуальные предприниматели и юридические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие определяемую в соответствии с ГК РФ предпринимательскую деятельность, а под субъектами профессиональной деятельности – физические лица, осуществляющие профессиональную деятельность, регулирующую в соответствии с федеральными законами.

В-третьих, в силу ч. 1 ст. 2 ГК РФ гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Таким образом, членами СРО могут быть только организации, осуществляющие предпринимательскую деятельность, направленную на получение прибыли.

Доктринальное толкование норм ГК РФ и положений Закона № 315-ФЗ позволяет заключить, что получение прибыли не является одной из целей технических заказчиков, в качестве которых выступают администрации муниципальных районов. Следовательно, *администрациям муниципальных рай-*

оно не требуется допуск СРО на проведение строительного контроля за проведением работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

Решение обозначенных и иных проблем в организации строительного контроля повысит качество проведения капитального ремонта общего имущества в МКД и, следовательно, гарантированность прав и обязанностей собственников такого имущества.

Законодательные предложения по совершенствованию регулирования обязанности по уплате собственниками общего имущества в МКД взносов на его капитальный ремонт

Общеизвестно, что *пробелы в законодательном регулировании определенных общественных отношений являются законодательной формой нарушения прав граждан.*

На сегодняшний день законодательно не закреплена обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД собственниками помещений во вводимых в эксплуатацию блок-секциях.

Анализируя данную проблему, прежде всего определимся с понятием «секция». Согласно ГОСТ 23838–89 секция представляет собой самостоятельный в конструктивном отношении объемно-планировочный элемент здания, ограниченный наружными стенами или (и) деформационными швами и состоящий из совокупности однотипных или разнотипных (по модульным пролетам и шагам) ячеек, имеющих одинаковое направление пролетов и одинаковые модульные высоты этажей в пределах всего объема этого элемента (в одно- и многоэтажном элементе) или в пределах каждого его этажа (в многоэтажном элементе) [19]. В соответствии со СНиП 31-03 (или СП 54.13330.2011) жилое здание секционного типа представляет собой здание, состоящее из одной или нескольких секций, отделенных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор [20]. Доктринальное толкование понятия «секция» позволяет говорить о том, что каждая отдельно стоящая секция имеет свой строго ограниченный «набор квартир».

На практике очень часто возникает следующая ситуация. МКД состоит из трех секций. Первая секция введена в эксплуатацию в 2010 г., т.е. до утверждения региональной программы капитального ремонта. Вторая секция – в 2015 г., третья – в 2016 г. Во исполнение ст. 6.9 Закона Тюменской области от 05.07.2000 № 197 «О регулировании жилищных отношений в Тюменской области» обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД возникает у собственников помещений в МКД по истечении четырех календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот МКД. В течение данных четырех месяцев собственники помещений должны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта.

В приведенном нами случае собственники помещений каждой секции в МКД в силу положений нормативных правовых актов РФ и Тюменской области должны выбрать способ формирования фонда капитального ремонта. Например, в первой и третьей секциях собственники помещений выбрали

способ формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а собственники второй секции – на специальном счете. Дуализм способов формирования фонда капитального ремонта по сути одного МКД препятствует эффективной реализации региональной программы, поскольку *каждая отдельная секция МКД обозначена в региональной программе капитального ремонта в качестве самостоятельного МКД*. Весьма затруднительным представляется капитальный ремонт крыши такого МКД, когда ее капитальный ремонт в трех секциях запланирован в разные периоды времени, в то время как капитальному ремонту крыша подлежит полностью, а не на отдельном участке секции МКД. Разрешить подобную ситуацию можно только путем внесения изменений в п. 5.2 ст. 170 ЖК РФ. В случае включения в региональную программу капитального ремонта многоквартирного дома, секции в котором введены в эксплуатацию в разное время, собственники помещений такого многоквартирного дома после введения в эксплуатацию первой секции выбирают способ формирования фонда капитального ремонта в соответствии с положениями ЖК РФ. После введения в эксплуатацию последующих секций обязанность уплаты взносов на капитальный ремонт для собственников помещений в таких секциях наступает с месяца, следующего за месяцем включения в региональную программу капитального ремонта таких секций. При этом в целях наиболее эффективной реализации региональной программы капитального ремонта собственники помещений последующих секций не выбирают способ формирования фонда капитального ремонта, а формируют фонд капитального ремонта аналогично способу формирования фонда первой секции.

Остро обсуждаемым в обществе вопросом является *уплата взносов на капитальный ремонт жителями новостроек*. Данный вопрос регламентирован п. 5.1 ст. 170 ЖК РФ. Если кратко, то его суть сводится к тому, что обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт для жителей новостроек наступает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но *не позднее чем в течение пяти лет* с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.

На наш взгляд, в п. 5.1 ст. 170 ЖК РФ не учтены положения ч. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» [21], согласно которым гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет.

Таким образом, если гарантия застройщика на «новостройку» составляет 5 лет, представляется целесообразным и необходимым внесение изменений в п. 5.1 ст. 170 ЖК РФ в части *освобождения собственников помещений в новостройках от уплаты взносов на капитальный ремонт на период действия гарантии застройщика на 5 лет*.

Законодательные предложения в части установления перечня и очередности проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД

В настоящее время в первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта. На наш взгляд, помимо вышеприведенного обстоятельства, в первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества также в МКД, физический износ конструктивных элементов в которых имеет *наибольший балл (процент) износа*.

Данное положение подлежит реализации посредством внесения изменений в ч. 3 ст. 168 ЖК РФ.

Вывод

На основании изложенных результатов проведенного научного исследования можно сделать вывод о том, что с 2012 г., с опозданием на десятилетия, началась правовая модернизация организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД. За годы реализации новелл жилищного законодательства нарабатывается первый организационный управленческий опыт, складывается правореализационная практика, которая способствует выявлению пробелов и противоречий законодательного регулирования общественных отношений.

В проанализированных нами вопросах цивилизация права проявляется не только в гармонизации прав и обязанностей граждан как собственников общего имущества в МКД и в правовых, организационных гарантиях их реализации, но и, наверное, это самое главное, *в обеспечении безопасности жизни и здоровья граждан. Жизнь человека, его права – основа цивилизации права*.

Практическим результатом проведенного исследования являются предложения по внесению изменений в Раздел IX ЖК РФ, оформленные в виде законопроекта и представленные в приложении к настоящей статье.

Литература

1. Зорькин В.Д. Цивилизация права и развитие России. М.: Норма: ИНФРА-М, 2015. 320 с.
2. Добрынин Н.М. К вопросу о политико-правовой модернизации в государстве: правовая онтология и размышления автора по прочтении монографии проф. В.Д. Зорькина «Цивилизация права и развитие России» / Н.М. Добрынин // Государство и право. 2015. № 8. С. 23–31.
3. Вирыскин С.Е. Взносы на капремонт домов: платить или нет? / С.Е. Вирыскин // Юрист спешит на помощь. 2015. № 9. С. 36–37.
4. Козырева С.Н. Взносы на капремонт на специальный счет – только напрямую? / С.Н. Козырева // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. № 4 / Доступ из правовой системы «Гарант».
5. Денисова М.О. Изменения в жилищном законодательстве в 2014 году / М.О. Денисова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2014. № 7. Доступ из правовой системы «Гарант».
6. Зыков Д.С. О программе по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов / Д.С. Зыков // Вестник магистратуры. Йошкар-Ола: ООО «Коллоквиум», 2015. С. 88–90.

7. *Иванов А.В.* Оплата капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов собственниками жилья: насколько это им экономически выгодно? / А.В. Иванов // *Инвестиции в России.* 2015. С.13–14.

8. *Дедюхина Е.С.* Источники и способы финансирования капитального ремонта и общего имущества многоквартирных домов с использованием инновационных механизмов / Е.С. Дедюхина, Т.В. Добышева, Е.А. Неудачин // *Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость.* 2014. С. 17–19.

9. *Костюченко Т.Н.* Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах // Сборник по материалам международной научно-практической конференции «Институциональные преобразования национальных экономических систем», Ставрополь, 23 апр. 2014. Ставрополь, 2014. С. 145–148.

10. *Николаева Е.Л.* Актуальные вопросы совершенствования правового регулирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах // *Недвижимость: экономика, управление.* 2015. С. 88–89.

11. *Зеленцов Л.Б.* Организация финансирования капитального ремонта многоквартирных домов на основе кредитных механизмов / Л.Б. Зеленцов // *Инженерный вестник Дона.* 2015. № 3. URL: www.ivdon.ru/gu/magazine (дата обращения: 01.03.2017)..

12. *Жилищный кодекс Российской Федерации* от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ: по сост. на 01 января 2017 г. // *Собрание законодательства Российской Федерации.* 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

13. *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 от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ: по сост. на 29 июня 2015 г. // *Собрание законодательства Российской Федерации.* 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7596.

14. *Гражданский кодекс Российской Федерации* от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ: по сост. на 07 февраля 2017 г. // *Собрание законодательства Российской Федерации.* 1994. № 32. Ст. 3301.

15. *Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области на 2015–2044 годы:* утв. распоряжением правительства Тюменской области от 15 декабря 2014 г. № 2224-рп // *Официальный портал исполнительных органов государственной власти Тюменской области* www.admtymen.ru. 2014.

16. *О регулировании жилищных отношений в Тюменской области:* Закон Тюменской области от 05 июля 200 г. № 197: по сост. на 23 сентября 2016 г. // *Тюменские известия.* 2000. № 132 (2487).

17. *Об утверждении* дополнительного перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта: постановление правительства Тюменской области от 14 апреля 2014 г. № 156-п: по сост. на 23 сентября 2016 г. // *Тюменские известия.* 2000. № 132 (2487).

18. *О саморегулируемых организациях:* Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ: по сост. на 01 октября 2016 г. // *Собрание законодательства Российской Федерации.* 1997. № 49. Ст. 6076.

19. *ГОСТ 23838–89.* Здания предприятий. Параметры: утв. Государственным строительным комитетом СССР 07 января 1989 г.: Справочник государственных стандартов. База ГОСТов [Электронный ресурс]: www.gostinform.ru/gosty/gost-23838-89.shtml (дата обращения: 05.03.2017).

20. *Свод правил СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01–2003. Здания жилые многоквартирные»:* утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 24 декабря 2010 г. № 778 // СПС «КонсультантПлюс».

21. *Об участии* в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ: по сост. на 01 января 2017 г. // *Собрание законодательства Российской Федерации.* 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ПРОЕКТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14; 2006. № 1. Ст. 10. № 52. Ст. 5498; 2007. № 1. Ст. 13, 14, 21; № 43. Ст. 5084; 2008. № 17. Ст. 1756; № 20. Ст. 2251; № 30. Ст. 3616; 2009. № 23. Ст. 2776; № 39. Ст. 4542; № 48. Ст. 5711; № 51. Ст. 6153; 2010. № 19. Ст. 2278; № 31. Ст. 4206; № 49. Ст. 6424; 2011. № 23. Ст. 3263; № 30. Ст. 4590; № 49. Ст. 7027, 7061; № 50. Ст. 7337, 7343, 7359; 2012. № 10. Ст. 1163; № 14. Ст. 1552; № 24. Ст. 3072; № 26. Ст. 3446; № 27. Ст. 3587; № 31. Ст. 4322) следующие изменения:

1) Часть 3 ст. 168 изложить в следующей редакции:

«3. 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 региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта 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 или актуализации региональной программы капитального ремонта, а также проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, физический износ конструктивных элементов в которых имеет наибольший балл (процент) износа, исходя из критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в региональной программе капитального ремонта, установленных нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации».

2) Пункт 5.1 ст. 170 изложить в следующей редакции:

«5.1. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт».

3) Пункт 5.2 ст. 170 изложить в следующей редакции:

«5.2. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, а также собственникам помещений, расположенных в жилых домах блокированной застройки. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка и (или) принято решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Kozlova Lyubov S., Larchenko Darya A. Tyumen State University (Tyumen, Russian Federation)

MANIFESTATION OF CIVILIZATION OF THE RIGHT IN HARMONIZATION OF RIGHTS AND DUTIES OF CITIZENS - OWNERS OF THE GENERAL PROPERTY IN APARTMENT HOUSES, SECURITY OF THEIR REALIZATION WHEN CARRYING OUT CAPITAL REPAIRS

Key words: human rights, civilization of law, general property in apartment houses, contribution to capital repairs, regional program of capital repair.

From the position of civilizational principles of law, a new legislative model of the organization of carrying out capital repairs of the general property in apartment houses harmonized the rights and duties of owners of the general property in apartment houses and has become a legal basis for the organizational mechanism in their realization. The registered regional operators - non-profit organizations "Funds of Capital Repairs" were given public and significant authority and became the elements of the above mechanism. Among other things, these funds accumulate monetary contributions on capital repairs of those owners of the general property in apartment houses who did not choose the option for formation of special accounts. Regional programs of capital repairs of apartment houses are approved. Interaction of the "Funds of capital repairs" with regional and municipal executive authorities, with housing inspectorates and other bodies, with banks is organized.

The scientific analysis of new articles of the Housing Code of the Russian Federation is urgent because of their novelty and lack of scientific economic and legal justification of legal modernization of the housing-and-municipal sector of economy and, as a result, of a large number of various problems, arising in the course of execution of regional capital repair programs.

Actual problems include the failure of general property owners in apartment houses to pay monetary contributions on repair and violation of the schedule of repair works. Organizational and legal problems include unresolved issues of financing of services of construction control at the level of standard contracts and misunderstanding by ordering customers that they do not need any permission of self-regulatory organizations for implementation of construction control. Legal problems include infringement of the rights of owners of the general property in apartment houses – new buildings by regional laws in terms of time of their obligation to pay contributions on capital repairs and the authors suggest releasing them from paying such contributions for a warranty period of a developer – for 5 years.

According to the authors, the question of choosing the way for formation of capital repairs funds (either on a special account or on the account of a regional operator) by owners of the general property in block sections has to be solved as follows. The way of formation of capital repairs funds of general property in each subsequent block section put into operation has to be analogous to the way of formation of such funds in the first section.

The designated and other problems of implementation of regional programs of capital repairs of general property in apartment houses in subjects of the Russian Federation have to become a subject of in-depth, constructive scientific research as this area of legal relations guarantees human right on safe and comfortable accommodation and, finally, the human right to life. Human life, his rights constitute the basis for civilization of law.

References

1. Zorkin, V.D. (2015) *Tsivilizatsiya prava i razvitie Rossii* [Civilization of Law and Development of Russia]. Moscow: Norma: INFRA-M.
2. Dobrynin, N.M. (2015) K voprosu o politiko-pravovoy modernizatsii v gosudarstve: pravovaya ontologiya i razmyshleniya avtora po prochtenii monografii prof. V.D. Zor'kina "Tsivilizatsiya prava i razvitie Rossii" [On political and legal modernisation in the state: Legal ontology and the author's reflections on reading the monograph of prof. V.D. Zorkina "Civilisation of Law and Development of Russia"]. *Gosudarstvo i pravo – State and Law*. 8. pp. 23–31.
3. Viryaskin, S.E. (2015) Vznosy na kapremont domov: platit' ili net? [Contributions for capital repairs of houses: to pay or not?]. *Yurist speshit na pomoshch' – Lawer hurries to help*. 9. pp. 36–37.
4. Kozyreva, S.N. (2015) Vznosy na kapremont na spetsial'nyy schet – tol'ko napryamuyu? [Contributions for capital repairs to a special account – to pay only directly?]. *Zhilishchno-kommunal'noe khozyaystvo: bukhgalterskiy uchet i nalogooblozhenie*. 4.

5. Denisova, M.O. (2014) *Izmeneniya v zhilishchnom zakonodatel'stve v 2014 godu* [Changes in housing legislation in 2014]. *Zhilishchno-kommunal'noe khozyaystvo: bukhgalterskiy uchet i nalogooblozhenie*. 7.

6. Zikov, D.S. (2015) O programme po kapital'nomu remontu obshchego imushchestva mnogokvartirnykh domov [On the program for the capita repair of the common property of apartment buildings]. *Vestnik magistratury*. 1. pp. 88–90.

7. Ivanov, A.V. (2015) Payment of capital repairs of the community property of apartment houses by the house owners: how economically sound it is for them? *Investitsii v Rossii – Investments in Russia*. 1. pp.13–14. (In Russian).

8. Dedyukhina, E.S., Dobysheva, T.V. & Neudachin, E.A. (2014) Sources and ways of budgeting capital works and general property of block of flats using the innovative tools. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitel'stvo. Nedvizhimost'*. 1. pp. 17–19. (In Russian).

9. Kostyuchenko, T.N. (2014) [On the organisation of capital repair of common property in multi-apartment buildings]. *Institutsional'nye preobrazovaniya natsional'nykh ekonomicheskikh sistem* [Institutional transformations of national economic systems]. Proc. of the International Conference. Stavropol. April 23, 2014. Stavropol. pp. 145–148. (In Russian).

10. Nikolaeva, E.L. (2015) Aktual'nye voprosy sovershenstvovaniya pravovogo regulirovaniya kapital'nogo remonta obshchego imushchestva v mnogokvartirnykh domakh [Actual problems of improving legal regulation of capital repairs of common property in multi-apartment buildings]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie – Real Estate: Economics, Management*. 1. pp. 88–89.

11. Zelentsov, L.B. (2015) Organizatsiya finansirovaniya kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh domov na osnove kreditnykh mekhanizmov [Organisation of financing capital repairs of apartment buildings on the basis of credit mechanisms]. *Inzhenernyy vestnik Dona – Engineering Journal of Don*. 3.

12. Russian Federation. (2005) The Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004, No. 188-FZ: as of January 1, 2017. *Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii – Legislation Bulletin of Russian Federation*. 1(1). Art. 14. (In Russian).

13. Russian Federation. (2015) On amending the Housing Code of the Russian Federation and certain legislative acts of the Russian Federation and the recognition of certain provisions of the legislative acts of the Russian Federation as invalid: Federal Law No. 271-FZ of December 25, 2012: as of June 29, 2015. *Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii – Legislation Bulletin of Russian Federation*. 53(1). Art. 7596. (In Russian).

14. Russian Federation. (1994) The Civil Code of the Russian Federation of November 30, 1994 No. 51-FZ: as of February 7, 2017. *Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii – Legislation Bulletin of Russian Federation*. 32. Art. 3301. (In Russian).

15. Tyumen Regional Administration. (2014) *On the approval of the Regional Program for the capital repair of common property in apartment buildings in Tyumen Region for 2015-2044: approved by Decree No. 2224-rp of the Government of the Tyumen Region of December 15, 2014*. [Online] Available from: www.admtyumen.ru. (In Russian).

16. Tyumen Region. (2016) On the regulation of housing relations in Tyumen region: Law No. 197 of Tyumen Region of July 5, 200: as of September 23, 2016. *Tyumenskie izvestiya*. 132(2487). (In Russian).

17. Tyumen Regional Administration. (2000) On approval of the additional list of services and (or) work on capital repair of common property in an apartment building financed from the funds of the capital repair fund: Decree No. 156-p of the Government of Tyumen Region of April 14, 2014: as of September 23, 2016]. *Tyumenskie izvestiya*. 132(2487).

18. Russian Federation. (1997) On self-regulating organizations: Federal Law No. 315-FZ of December 1, 2007: as of October 1, 2016]. *Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii – Legislation Bulletin of Russian Federation*. 49. Art. 6076.

19. Russian Federation. (n.d.) *GOST 23838–89. Zdaniya predpriyatiy. Parametry: utv. Gosudarstvennym stroitel'nyim komitetom SSSR 07 yanvarya 1989 g.: Spravochnik gosudarstvennykh standartov* [State Standard 23838-89. Buildings of Enterprises. Parameters: approved by State Building Committee of the USSR on January 07, 1989: Handbook of State Standards]. [Online] Available from: www.gostinform.ru/gosty/gost-23838-89.shtml. (Accessed: 5th March 2017).

20. Russian Federation. (2010) *Code of Regulations SP 54.13330.2011 “SNiP 31-01-2003. Buildings inhabited multifamily”*: approved by Order No. 778 of the Ministry of Regional Development of

the Russian Federation of December 24, 2010. [Online] Available from: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=STR;n=13695>. (In Russian).

21. Russian Federation. (2005) On participation in the joint construction of apartment buildings and other real estate and on the introduction of amendments to certain legislative acts of the Russian Federation: Federal Law No. 214-FZ of December 30, 2004: As of January 1, 2017]. *Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii – Legislation Bulletin of Russian Federation.* 1(1). Art. 40.