

*Рыбенкова А.А.*

*Рук. Доц. Кафедры ГиМПД, Телешина Н.Н.*

*Муромский институт (филиал) федерального государственного образовательного учреждения высшего образования «Владимирский государственный университет имени Александра Григорьевича и Николая Григорьевича Столетовых»  
602264, г. Муром, Владимирская обл., ул. Орловская, 23  
anastasiya.rybenkova@mail.ru*

### **Проблемы правового регулирования капитального ремонта в многоквартирных домах.**

На сегодняшний день большая часть жилищного фонда находится в частной собственности. Согласно нормам гражданского права обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного дома возлагается на владельца помещения в многоквартирном доме. Ранее сроки проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (далее- капитальный ремонт) и порядок его оплаты не были установлены. В связи с этим, дома ремонтировались за счет бюджетных ассигнований в рамках определенных государственных программ. Собственники при этом оказывали минимальное участие. С 2007 года частичное решение этой проблемы взял на себя Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд ЖКХ).[1] Несмотря на бюджетную поддержку, темпы проводимого капитального ремонта не позволяли качественно улучшить состояние жилищного фонда. Учитывая это, законодатель принял решение о необходимости разработки новой модели проведения и финансирования капитального ремонта. Ее основой должны были стать финансовые вложения собственников помещений многоквартирных домов.

Перемены произошли в апреле 2012 года, когда в Государственную думу внесли на рассмотрение законопроект № 59728-6, который предполагал комплексное преобразование процесса проведения капитального ремонта. [2]Изменения нашли свое отражение в Жилищном кодексе РФ. Нужно отметить, что авторы законопроекта не предусмотрели, что сфера правового регулирования Жилищного кодекса РФ не сможет включить в себя все специфические свойства отношений по организации капитального ремонта. Следует учитывать, что жилищное право сформировалось в рамках права гражданского. "Большинство жилищных отношений, причем занимающих главенствующее место среди социальных связей, опосредующих удовлетворение жилищных потребностей, отвечает всем признакам отношений, входящих в предмет гражданского права. Соответственно, регламентация этих отношений осуществляется с использованием гражданско-правового метода регулирования".[3]

Отношения, которые складываются в сфере капитального ремонта, носят узконаправленный, в большей степени публично-правовой, административный характер. В связи с этим, правильнее было бы регулировать данные отношения специальным нормативно-правовым актом. Тем не менее, законопроект был принят в течении полугода, и на практике стало возникать множество вопросов и проблем, которые остались за рамками сферы его регулирования.

Предлагаем рассмотреть некоторые вопросы, которые получили актуальность в связи с возникновением правоприменительной практики по регулированию отношений в сфере капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Начнем с того, что при формировании фонда капитального ремонта у собственников помещений в многоквартирном доме имеется два варианта. Первый включает в себя формирование данного фонда на специальном счете в кредитной организации, которая отвечает требованиям, установленным Жилищным кодексом РФ. Второй вариант подразумевает формирование денежных средств на счете юридического лица, созданного в форме фонда и именуемого региональным оператором. В случае с региональным оператором, он будет являться собственником, так называемого, «общего котла», в который будут перечисляться денежные средства граждан. Однако если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не сделают свой выбор - денежные средства будут аккумулироваться на счете регионального оператора "в общем котле".

Фактически введенная система капитального ремонта предполагает принудительный сбор денежных средств с собственников для ремонта их имущества. Кроме того, используя метод общего котла, при проведении ремонта общего имущества многоквартирных домов, роль собственников становится незначительной, поскольку принятие решений по возникающим вопросам ложится на регионального оператора.

Бесспорно, контроль со стороны государства за проведением капитального ремонта необходим. Однако наиболее верным явился бы подход, не связанный с фактическим изъятием денежных средств у собственника помещения многоквартирного дома, а использующий существующие гражданско-правовые способы управления денежными средствами. Как пример можно привести модель доверительного управления.

Нельзя не вспомнить про одно из недавних событий, касающееся вопроса соответствия Конституции РФ положений о капитальном ремонте. В высшую юридическую инстанцию страны обратились сразу две группы депутатов Государственной думы.

На слушаньях представители инициативных групп поставили на обсуждение следующие вопросы: они объяснили, что считают взносы на капремонт неправомерным налогом, а расходование средств собственников одного дома на ремонт другого может быть расценено как нецелевое. Наконец, внесение собранных средств на счета регионального оператора - Фонда капитального ремонта - ставит жильцов многоквартирного дома в неравное положение относительно собственников, которые выбрали накопление взносов на специальном счете и могут распоряжаться этими деньгами по собственному усмотрению.

При этом надо отметить, что Конституционный Суд Российской Федерации в целом признал существующую систему капитального ремонта, в частности "котловой способ" накопления, не противоречащей Конституции РФ, указав при этом на необходимость ее дальнейшего совершенствования.[4]

В заключение следует отметить, что жилищный фонд, бесспорно, нужно обновлять и содержать в состоянии, пригодном для проживания. Эта обязанность справедливо возлагается на собственников помещений. Необходимость комплексного подхода к вопросам капитального ремонта не вызывает сомнения. При этом очевидно, что система капитального ремонта должна быть максимально прозрачной, открытой и защищенной, поскольку аккумулирует как денежные средства частных собственников, так и бюджетные средства, выделяемые государством. Практика реализации существующей системы капитального ремонта уже показала, что она требует своего совершенствования. Речь прежде всего идет об основах формирования региональных программ, о деятельности региональных операторов, о порядке аккумулирования денежных средств собственников помещений в многоквартирных домах, правилах перехода от одного способа формирования фонда капитального ремонта к другому.

## Литература

[1]Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" // СЗ РФ. 2007. N 30. Ст. 3799.

[2]Законопроект N 59728-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" (о создании системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов).

[3]Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Развитие кодификации жилищного права // Кодификация российского частного права 2015 / В.В. Витрянский, С.Ю. Головина, Б.М. Гонгало и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2015.

[4]Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 N 10-П "По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы".