

Министерство образования и науки
Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»

Кафедра гражданского права и процесса

**Осуществление взносов на капитальный ремонт как обязанность всех
собственников помещений в многоквартирных домах**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

студентки 2 курса 262 группы
направления 40.04.01. «Юриспруденция»
юридического факультета
Лазаревой Марии Александровны

Научный руководитель

к.ю.н., доцент



Тогузаева Е.Н.

Зав. кафедрой

к.ю.н., доцент



Тогузаева Е.Н.

Саратов 2017

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Не так давно в России произошло очередное обновление законодательства в сфере регулирования отношений по капитальному ремонту многоквартирных домов, направленное на усиление его эффективности, а также изменение порядка и условий финансирования. Особенно обращают на себя внимание содержащиеся в Федеральном законе от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации...» положения, определяющие формирование и использование фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Прежде чем перейти к рассмотрению вопросов, связанных с созданием новой системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, необходимо вначале обратиться к истории развития законодательства в этой сфере.

В советский период капитальный ремонт многоквартирных домов осуществлялся за счет государственных централизованных средств (например, Приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312, определены порядок и условия государственного финансирования капитального ремонта многоквартирных домов)¹.

Коренная ломка государственного устройства в 90-е гг. XX в. повлекла существенные изменения в регулировании отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Особую актуальность этот вопрос приобрел в связи с принятием Жилищного кодекса РФ, вступившего в законную силу с 1 марта 2005 г.

Согласно ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы по капитальному ремонту общего

¹ Студилко А.А. Правовое регулирование вопросов управления общим имуществом в многоквартирных домах: исторический аспект // Семейное и жилищное право. 2013. № 6. С. 44 – 48.

имущества в многоквартирном доме (лестниц, лифтов, чердаков, подвалов, крыш и т.п.) соразмерно своей доле в праве общей собственности путем внесения платы, которая устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства¹.

При любом способе управления многоквартирным домом плата на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должна зависеть только от размера жилого помещения, при этом не имеет никакого значения, на каком этаже и в каком подъезде находится квартира и сколько человек в ней проживает. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах возлагается на собственников помещений. До 2014 г. собственники помещений в многоквартирном доме по общему правилу самостоятельно определяли размер платы на капитальный ремонт общего имущества в таком доме и порядок ее внесения, что породило немало проблем на практике.

Уплата собственниками взносов на капитальный ремонт регламентируется рядом положений ЖК РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ, которые были включены в него с принятием Федерального закона 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». Они вступили в противоречие с некоторыми нормами ЖК РФ, в результате чего повлекли возникновение нормативных коллизий.

На данный момент ч. 2 ст. 154 ЖК РФ изложена в следующей редакции:
«2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

¹ Сапрыгина О.В. Реформа Гражданского кодекса в части кооперации в сфере жилищных отношений: что нового покажет нам она // Правовые вопросы недвижимости. 2012. № 2. С. 9 - 16.

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги».

Обязанность уплаты взносов на капитальный ремонт обеспечила рост размера сумм, предъявляемых собственникам к оплате.

В соответствии с ч. 8.1 ст. 156 ЖК РФ минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Размер этого взноса зависит от занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

Существует ряд правовых проблем как в норме п. 2 ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, так и в юридической обязанности собственников по уплате взносов на капитальный ремонт.

Цель диссертации состоит во всестороннем исследовании вопросов правового регулирования обязанности уплаты взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Для достижения поставленной цели в работе решались следующие основные задачи:

- провести оценку механизма формирования фондов капитального ремонта;
- исследовать обязанность взносов на капитальный ремонт в правовых позициях Конституционного Суда РФ;
- рассмотреть основные тенденции развития российского законодательства, регулирующего отношения в сфере капитального ремонта;
- изучить перспективы развития института взыскания взносов на капитальный ремонт;
- выявить специфику судебного механизма взыскания средств с неплательщиков взносов на капитальный ремонт;

- разработать и внести обоснованные предложения по совершенствованию российского законодательства о капитальном ремонте.

Комплексный характер исследуемой проблемы предполагает многоплановость поставленных в настоящей диссертации вопросов и необходимость обращения к литературе, освещающей различные аспекты темы. В связи с этим использовались научные труды следующих ученых-правоведов, специально занимающихся данной проблематикой: Бархатова Е.Ю., Беломестных Л.Л., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Воеводин Л.Д., Ключевский В.О., Козлова Е.И., Кутафин О.Е., Крусс В.И., Садиков О.Н., Суханов Е.А., Эбзеев Б.С. и других авторов.

Различные аспекты проблемы правового регулирования капитального ремонта нашли свое отражение в статьях Апияна Н.А., Газизова Р.М., Цыренжапова Ч.Д., Генцлер И.В., Лыковой Т.Б., Сиражитдиновой Н.Р., Герасимовой Е., Демьянова К.В., Жижко И.Б., Денисовой М.О., Крашенинникова П.В., Бадулина Е.В., Сапрыгиной О.В., Селезневой А.К., Толстых Ю.О., Учининой Т.В., Студилко А.А., Хаметова Т.И., Толстых Ю.О., Букина С.Н., Цыренжапова Ч.Д., Шерешовец Е. В. и других.

Общетеоретической основой диссертационного исследования послужили работы таких ученых, как Эбзеев Б.С., Писклов Е.Г, Смирнов Е.Б. и др.

Несмотря на обширный научный материал по проблеме правового регулирования капитального ремонта в Российской Федерации, тему исследования в предложенном ракурсе нельзя признать достаточно разработанной.

Научная новизна диссертационного исследования находит непосредственное выражение в выносимых на защиту положениях:

1. Систематизированы нормативно-правовые акты, регламентирующие общественные отношения в области капитального ремонт.

2. Обосновывана роль судебных органов в обеспечении права истца на взыскание взносов на капитальный ремонт.

3. Уточнить Гражданский процессуальный кодекс РФ в части предусматривающей осуществление приказного производства по взысканию взносов на капитальный ремонт.

4. Проводить информационно-разъяснительную работу государственных служащих с гражданами с целью единого и правильного толкования законодательства в сфере организации капитального ремонта.

Предметом исследования является область теоретико-правовых проблем обеспечения обязанности взносов на капитальный ремонт, анализ ее состояния и путей развития.

Предмет исследования составляют общественные отношения, складывающиеся в процессе правового регулирования капитального ремонта в Российской Федерации, определение механизмов и средств решения данной проблемы.

Методологическую базу магистерской диссертации составляют современные методы познания, выявленные юридической наукой и апробированные практикой. Работа основана на использовании общенаучных методов исторического и логического анализа. В работе использован ряд специальных методов, в том числе сравнительно-правовой, статистический, конкретно-социологический, системный и структурно-функциональный методы.

Апробация результатов диссертационного исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права и процесса ФГБОУ ВО «Саратовский национальный исследовательский государственный университет имени Н.Г. Чернышевского», где проводилось ее рецензирование и обсуждение.

По теме диссертационного исследования подготовлено три научных статьи.

Структура диссертации определяется целью и задачами исследования. Работа состоит из введения, трех глав, объединяющих семь параграфов, заключения и списка используемой литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Первая глава магистерской работы «Общая характеристика механизма формирования фондов капитального ремонта» состоит из трех параграфов и посвящена особенностям формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов в РФ и её субъектах.

В первом параграфе «Обязанность как часть правового статуса человека и гражданина в России» рассматривается ождествление институтов прав и обязанностей с правовым статусом¹ человека и гражданина. Анализируется природа обязанностей, принцип единства прав и обязанностей, способы обеспечения исполнения обязанностей, ответственность.

Под обязанностью понимается предусмотренная законом мера должного поведения субъектов права, требующая от них совершения предписанных законом действий².

В правовом государстве обязанности представляют собой комплекс морально-правовых требований, предъявляемых к личности и вытекающих из объективных потребностей развития и совершенствования общества, самой личности³.

Особое значение в обеспечении эффективности реализации прав и свобод человека и гражданина играет Конституционный Суд Российской Федерации и конституционные (уставные) суды субъектов Российской Федерации.

Во втором параграфе «Обязанность взносов на капитальный ремонт в правовых позициях Конституционного Суда РФ» рассматриваются исследования и аргументация Конституционного Суда РФ по отношению к обязанности взносов на капитальный ремонт.

¹ См.: Воеводин Л.Д. Юридический статус личности в России. Учебное пособие. - М.: Издательство МГУ, Издательская группа ИНФРА-М-Норма. 1997. С.13.

² См.: Большая советская энциклопедия. М., Наука. 1954. В 6 т. - Т.3. С. 183.

³ См.: Бархатова Е.Ю. Комментарий к Конституции Российской Федерации. М.: «Проспект», 2010 г. С. 79.

Так, посредством анализа положений Постановления Конституционного Суда Российской Федерации 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 Думы¹, взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах являются законными². Данное постановление Конституционного суда РФ определяет смысл положений Жилищного кодекса о взносах на капитальный ремонт обязательными для всех органов власти, граждан и их объединений.

В третьем параграфе «Нормативно-правовые и экономические особенности формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов в РФ и её субъектах» описываются способы формирования фондов капитального ремонта, механизм принятия региональных программ.

По оценкам некоторых специалистов, деятельность по управлению многоквартирными домами регулируется более чем 240 федеральными нормативно-правовыми актами, не учитывая методических рекомендаций, которые направлены на определение обязательств организаций, осуществляющих данную деятельность.

В 2013 г. в Российской Федерации был введен новый механизм финансирования капитального ремонта на уровне Федерации и субъекта, порядок которого определен изменениями в Жилищном кодексе РФ путем внесения поправок Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. 04.08.2014, № 31, ст. 4398.

² Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П город Санкт-Петербург «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» // «Вестник Конституционного Суда РФ», № 4, 2016.

отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» и введением раздела «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»¹.

Еще одним новшеством внедряемого механизма является введение нового участника на уровне субъекта РФ – регионального оператора, в функции которого входят аккумулирование средств на капитальный ремонт и его проведение, где Фонд выступает в качестве технического заказчика. Создание данного оператора является обязанностью администрации муниципального образования.

Вторая глава исследования «Правовое регулирование обязанности взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах» состоит из двух параграфов и посвящена внесенным в Жилищный кодекс РФ существенным изменениям, связанным с финансированием капитального ремонта многоквартирных домов, согласно которым обязанность вносить взносы на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В первом параграфе «Обязанность собственников платить за капитальный ремонт» разграничиваются понятия «капитальный ремонт» и «текущий ремонт». Также описывается механизм взыскания взносов за капитальный ремонт с неплательщиков.

Правовое регулирование взимания взносов на капитальный ремонт недостаточно проработано и содержит ряд противоречий, которые могут быть разрешены только кардинальной переработкой законодательной базы.

Второй параграф «Судебный механизм взыскания средств с неплательщиков взносов на капитальный ремонт» неисполнению собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

¹ Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ». Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».

В параграфе изложен правовой режим штрафных санкций за несвоевременную уплату взносов на капитальный ремонт.

Нововведения затрагивают и деятельность Фонда. Так, ГПК вновь позволяет Фонду обращаться в мировые суды с заявлениями о выдаче судебных приказов. В законе прямо указано, что судебный приказ выдается, если заявлено требование о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, а, как известно, взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме входят в структуру платы за жилое помещение.

Теперь приказное производство становится обязательным по делам о взыскании задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и несоблюдение данного порядка является основанием к возврату искового заявления.

Третья глава исследования «Перспективы развития института взыскания взносов на капитальный ремонт» состоит из двух параграфов и посвящена проблемам улучшения жилищного фонда в РФ в будущем. Приводится некоторая статистика по реализации программы капитального ремонта.

Первый параграф «Взносы собственников жилья на капитальный ремонт: первые итоги» характеризует механизм финансирования капитального ремонта общего имущества.

На данный момент на регионального оператора возложено много взаимоисключающих функций, с которыми он еще не научился справляться и главным бенефициаром существующей системы формирования фондов капитального ремонта МКД являются государство и банковская система, получившая практически бесплатно длинные деньги. Существующий механизм формирования и использования фонда капитального ремонта МКД находится только в стадии становления и подлежит радикальному реформированию, которое должно предусматривать: обеспечение доходности не ниже инфляции;

либерализацию механизма расходования; актуальный расчет платы по каждому дому исходя из параметров МКД и прогноза осуществления ремонтов.

Второй параграф «Правовое регулирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» посвящён построению эффективной региональной системы капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда.

Действия российского государства нацелены на поиск новых управленческих, технико-технологических, юридических и финансово-экономических решений в сфере эксплуатации жилых зданий. И создание в каждом регионе страны единого оператора – фонда капитального ремонта многоквартирных домов есть один из шагов по централизации финансовых ресурсов и упрощения управленческих процессов при организации жилищного хозяйства страны, которые находят свое обоснование в жилищном законодательстве.

При этом государственная политика по реформированию жилищно-правовых механизмов в части капитального ремонта жилищного фонда страны должна основываться на научно обоснованных выводах, а принятые управленческие меры со стороны государства оцениваться в научных кругах. Актуальность выбранной темы обусловлена целью и значением капитального ремонта как поддержание и восстановление эксплуатационных характеристик общего имущества многоквартирного дома.¹

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Вышеуказанные классификации работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов и выявленная проблематика позволяет в дальнейшем более детально проработать данные вопросы, что создает условия

¹ См.: Газизов Р.М., Цыренжапов Ч.Д. Понятие капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома // GAUDEAMUS IGITUR. 2015. № 2. С. 45.

для формирования эффективно функционирующего управленческого механизма капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

Таким образом, предполагается усиление государственного регулирования в сфере проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Государство, сохраняя за собой рычаги контроля, взаимодействует с участниками этого рынка через региональных операторов, и именно им предоставляется возможность решать большинство вопросов. Вместе с тем собственникам квартир, имеющим возможность и желание принимать активное участие в проведении капитального ремонта только своего многоквартирного дома, можно дать следующие рекомендации.

Во-первых, следует иметь в виду, что ч. 5 ст. 170 ЖК РФ установлены ограниченные сроки для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Органом государственной власти субъекта Российской Федерации определяется срок, в течение которого должно быть принято и реализовано решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете. Решение, принятое после истечения установленного законом срока, исполнению не подлежит.

Во-вторых, способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен, однако решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через год после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 5 ст. 173 ЖК РФ). При этом взносы, перечисленные ранее в фонд капитального ремонта на счет регионального оператора, не подлежат возврату.

В-третьих, следует иметь в виду, что основное отличие формирования фонда капитального ремонта на специальном счете от формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора заключается в том, что на специальном счете могут аккумулироваться денежные средства, уплаченные собственниками помещений только в одном многоквартирном доме, и,

соответственно, только эти средства и будут расходоваться на проведение капитального ремонта данного многоквартирного дома. Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что правовое регулирование взимания взносов на капитальный ремонт недостаточно проработано и содержит ряд противоречий, которые могут быть разрешены только кардинальной переработкой законодательной базы.

Новое регулирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с гл. 18 Жилищного кодекса РФ теоретически позволяет организовать финансирование капитальных ремонтов домов как при пассивной, так и при активной позиции собственников помещений. Как будет складываться практика реализации нового регулирования, покажет время.