11. Lei No. 4.504, de 30 de Novembro de 1964. Diario Oficial da Uniao de 30.11.1964 (Braz).

12. Lei No.8629, de 25 de Fevereiro de 1993.Diario Oficial da Uniao de 26.2.1993.

13. Constituçao de 1988. Art. 156.
§ 1º O imposto previsto no inciso I poderá ser progressivo, nos termos de lei municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

14. *Cunha A. dos Santos.* Op. Cit.

15. *Cunha A. dos Santos.* Op. Cit.

16. Constituçao de 1988. Art. 186 – A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos:
I – aproveitamento racional e adequado;
II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente;
III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho;
IV – exploração que favoreça o bemestar dos proprietário e dos trabalhadores.

17. Constituçao de 1988. Art. 185.

18. Constituçao de 1988. Art. 187 – A política agrícola será planejada e executada na forma da lei, com a participação efetiva do setor de pro-dução, envolvendo produtores e trabalhadores rurais, bem como dos setores de comercialização, de armazenamento e de transportes, levando em conta, especialmente:
I – os instrumentos creditícios e fiscais;
II – os preços compatíveis com os custos de produção ea garantia de comercialização;
III – o incentivo a pesquisa ea tecnologia;
IV – a assistência técnica e extensão rural;
V – o seguro agrícola;
VI – o cooperativismo;
VII – a eletrificação rural e irrigação;
VIII – a habitação para o trabalhador rural.

19. *Reale M.* Oprojeto do Novo Codigo civil, 1999 (2d ed.).

20. *Cunha A. dos Santos.* Op. Cit.

21. *Reale M.* O projeto do Novo Codigo civil, 1999 (2d ed.).

22. Codigo civil brasileiro. Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavêla do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.
§ 1. O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

23. *Cunha A. dos Santos.* Op. Cit.

24. *Cunha A. dos Santos.* Op. Cit.

**УДК 347.254**

***Кандыбка А.И.***

# *АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ*

*Существенные изменения внесены в Жилищный кодекс Российской Федерации в отношении правового регулирования капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Данная работа посвящена правовому анализу новаций в данной сфере. Статья также содержит практические рекомендации собственникам квартир в отношении преимуществ и недостатков применения новых правовых норм.*

*Essential changes are made to the Housing code of the Russian Federation concerning legal regulation overhaul of multi-room houses. This work is devoted to the legal analysis innovations in this sphere. Article also contains the practical recommendations to owners of apartments in relation of advantages and defects of application of new rules of law.*

***Ключевые слова:*** *капитальный ремонт, многоквартирный жилой дом, региональный оператор, специальный счет, общее собрание собственников жилых помещений.*

***Keywords:*** *: overhaul, multiroom house, regional operator, special account, general meeting of owners of premises.*

26 декабря 2012 года вступил в силу Федеральный закон от 25 декабря 2012г. № 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». Указанный Закон регулирует правоотношения по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов. В последнее время он тщательно обсуждается в различных изданиях. Попробуем и мы проанализировать его положения с правовой точки зрения, оставив эмоциональные высказывания для политиков и недовольных данным законом лиц.

За основу возьмем постулат, согласно которому после принятия необходимых нормативных актов на уровне субъектов РФ во исполнение указанного закона в ближайшем будущем (не позднее 2015 года) всем собственникам квартир придется платить за капитальный ремонт дома, даже если дом, в котором они проживают, в настоящее время не нуждается в капитальном ремонте. Не будут подлежать капитальному ремонту только аварийные дома, нуждающиеся в расселении.

Прежде всего следует отметить, что в тексте закона содержится коллизия правовых норм.

В соответствии с п.3 ст. 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме (далее также – МКД) вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта (ФКР):

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

В то же время в соответствии с пунктами 1 — 3 ст. 175 ЖК РФ специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными ЖК РФ. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в статье 174 ЖК РФ.

Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, количество квартир в которых составляет в сумме не более тридцати, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не выбрано ТСЖ, ЖСК или ЖК в качестве способа управления, вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Таким образом, по смыслу п. 1 и п. 2 ст. 175 ЖК РФ можно сделать вывод, что собственники помещений, которые примут решение формировать ФКР на специальном счете и у которых домами управляют управляющие компании либо избрано непосредственное управление домом, не могут самостоятельно открыть его в банке (как ТСЖ, ЖСК или ЖК), поскольку владельцем такого специального счета может быть только региональный оператор. Остается неурегулированным вопрос, как региональный оператор будет управлять денежными средствами, сформированными на таком специальном счете. Следует предположить, что данный вопрос будет решен законами субъектов РФ при регулировании правового статуса регионального оператора.

Положения п.2 ст. 175 ЖК РФ носят императивный характер, т. е. других владельцев у специального счета быть не может.

В таком случае требует разъяснения положение п.3 ст.175 ЖК РФ, согласно которому открытие специального счета в банке через регионального оператора — это право таких собственников. При этом другого права им не предоставлено. Закон не содержит ответа, каким образом еще они могут открыть специальный счет, кроме как через регионального оператора.

Возникает мнение, что открытие специального счета такими собственниками через регионального оператора — это не их право выбора, а единственно предоставленное законом право. При этом закон детально не регламентирует отношения таких собственников с региональным оператором по расходованию ФКР со специального счета.

Следует отметить, что согласно закону необходимо четко разграничивать понятие «специальный счет» и «счет». Последним управляет только региональный оператор, и собственники им управлять не могут, в отличие от специального счета.

В этой связи необходимо проанализировать преимущества специального счета.

Неоспоримыми преимуществами специальный счет обладает для новых многоквартирных домов или для МКД, в которых относительно недавно качественно осуществлен полный капитальный ремонт. Такие дома могут аккумулировать средства ФКР для себя. Иначе, если их средствами будет распоряжаться региональный оператор, они бесспорно попадут в конец очереди капитального ремонта, которая ориентировочно будет рассчитана на 25 лет.

Также такой способ проведения капитального ремонта выгоден для МКД, в которых много квартир и при этом степень износа самих домов невелика. Они попадут во вторую половину очереди капитального ремонта, т. е. капитальный ремонт в них будет проводиться через 10 — 20 лет. А до этого собственники квартир в таких домах будут финансировать капитальный ремонт старых домов, которые, несомненно, попадут в начало очереди капитального ремонта.

Владельцы специального счета смогут реально контролировать ход работ по капитальному ремонту — от выбора проектной и строительной организации до принятия работ и устранения их недостатков. Как известно, с региональной властью по этому поводу очень сложно договориться, что приводит ко многим вытекающим из этого негативным последствиям.

Если собственники вышеуказанных домов, в которых в качестве способа управления выбраны управляющие компании, сейчас поймут, что их спасение по формированию ФКР в ТСЖ, некоторые большие и хорошие МКД могут уйти от управляющих компаний. Ряд авторов считает, что управлять средствами ФКР могут и управляющие компании, однако прямого подтверждения этому в тексте закона нет. Как будет формироваться правоприменительная судебная практика, неизвестно. Однако велика вероятность, что она будет формироваться в пользу региональных властей (регионального оператора).

В случае неудовлетворенности собственников формированием ФКР на специальном счете перейти на счет регионального оператора довольно легко.

В соответствии с п.6 ст.173 ЖК РФ решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 статьи 173 ЖК РФ, однако не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 ЖК РФ. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения владелец специального счета перечисляет средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

Недостатки специального счета:

1. Если будет отсутствовать контроль со стороны собственников дома за расходованием денежных средств на капитальный ремонт, возможны попытки личного обогащения за счет средств ФКР по оформленным документам с подрядными организациями по завышенным сметам. Кроме того, решения в таком случае будут приниматься демократическим путем, что осложнит процесс их принятия.

2. Если с лицом, уполномоченным на распоряжение средствами, что-либо случит-

ся, понадобится время, чтобы проголосовать за другое лицо, уполномоченное перечислять средства со специального счета.

Преимущества счета у регионального оператора:

1. Несомненны преимущества для старых домов, которые не подлежат сносу, а также для домов, построенных несколько десятков лет назад, в которых не проводился капитальный ремонт. Можно ожидать, что эти дома попадут в Региональную программу капитального ремонта в течение первых 10 лет.

2. В ФКР у регионального оператора будут дополнительно вкладываться немалые бюджетные средства, что может привести к более скорому капитальному ремонту дома, чем у собственников, которые самостоятельно будут накапливать средства на капитальный ремонт.

Однако в перечень домов, которыми будет управлять региональный оператор, могут попасть новые дома и дома с незначительным сроком эксплуатации.

В соответствии с пунктами 5 — 7 ст. 170 ЖК РФ решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение двух месяцев после официального опубликования утвержденной в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке региональной программы капитального ремонта, куда включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания таких собственников, которым оформлено это решение.

Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного частью 5 статьи 170 ЖК РФ, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок, установленный частью 5 указанной статьи, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный срок, и в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 189 ЖК РФ, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

Таким образом, у собственников есть только один месяц с момента утверждения региональной программы для решения и реализации вопроса о включении в региональную программу капитального ремонта через регионального оператора или формирование и расходование ФКР по собственной воле со специального счета в банке, владельцем которого в случае отсутствия ТСЖ, ЖСК или ЖК будет все тот же региональный оператор. Однако в последнем случае не придется ждать в очереди и следует полагать, что собственники самостоятельно будут решать, когда и на что им потратить денежные средства ФКР.

Следует также отметить, что в законе не содержится точный ответ, как будет формироваться ФКР у новых домов, которые введены в эксплуатацию после установленного срока на формирование ФКР у регионального оператора. Если в ЖК РФ не внесут изменения, то в таком случае может применяться аналогия с вышеуказанным двухмесячным сроком. Однако это дискуссионная проблема, и остается открытым вопрос, с какого момента будет определяться этот срок. Если после принятия дома в эксплуатацию, то в доме может быть выкуплено менее половины квартир, люди разобщены и не знают другу друга. Велика вероятность, что они не смогут провести собрание по формированию ФКР и средства будут аккумулироваться на счете регионального оператора.

Изменить такое положение дел в последующем будет трудно из-за императивных сроков.

В соответствии с п. 5 ст. 173 ЖК РФ решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капиталь-

ного ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 4 ст. 173 ЖК РФ, если меньший срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, но не ранее наступления условия, указанного в части 2 статьи 173 ЖК РФ. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Таким образом, следует отметить, что региональный оператор находится в более выгодном положении. Ему средства перечисляются в течение месяца с момента принятия такого решения, он же перечисляет средства только через два года.

По результатам правового анализа норм рассматриваемого закона следует отметить, что законодателем найден оригинальный метод коллективного решения проблемы капитального ремонта изношенных домов прежде всего за счет средств всех собственников квартир в многоквартирных домах. Расходы на капитальный ремонт МКД в скором времени станут общеобязательными и ожидаются в диапазоне от 2 до 10 рублей за 1 квадратный метр общей жилой площади (размер будет определяться каждым субъектом РФ самостоятельно).

Представляется, что это не самый плохой способ решения проблемы, тем более, что на начальном этапе в фонды региональных операторов будут вкладываться немалые бюджетные средства с последующей постепенной полной отменой федерального финансирования.

С учетом того, что в России налаживается процесс общественного контроля за данной статьей расходов, а также в связи с оперативной реакцией правоохранительных органов на факты незаконного расходования средств в сфере ЖКХ, следует ожидать повышения качества капитального ремонта на территории Российской Федерации.