

УДК 728.22:69.059.3:332.012

ВЛИЯНИЕ ПРАВОВОГО СТАТУСА ЖИЛЬЯ НА ФОРМИРОВАНИЕ ПЛАТЫ ЗА ТЕКУЩИЙ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТЫ

Толстых Ю.О., Чевакина Н.И., Муленков В.В.

ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: ulaol@mail.ru

В настоящее время проблема осуществления текущего и капитального ремонтов квартир и общего имущества многоквартирных домов остро поставлена по всем регионам нашей страны. В особенности это касается проблемы финансирования капитального ремонта общего имущества. С целью экономии бюджетных средств на проведение различного рода программ по проведению капитальных ремонтов и сносу аварийных жилых домов были внесены изменения в законодательство РФ, в частности, в Жилищный кодекс. Собственники помещений в многоквартирных домах теперь обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт, причем это так же касается государственной и муниципальной собственности. Проблемам и нюансам проведения и финансирования различного рода ремонтов неприватизированных квартир нанимателя и посвящена данная статья.

Ключевые слова: неприватизированная квартира, договор социального найма, муниципальная собственность, государственная собственность, текущий ремонт, капитальный ремонт.

INFLUENCE OF LEGAL STATUS OF HOUSING ON FORMATION OF A PAYMENT FOR THE CURRENT AND CAPITAL REPAIRS

Tolstyh Y.O., Chevakina N.I., Mulenkov V.V.

Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Currently, the problem of the current and capital repair of apartments and common property of apartment buildings is relevant to all regions of our country. This applies particularly to the problem of financing capital repairs of the common property. In order to save budget funds for the various programs for the capital repairs and emergency demolition of houses, amendments were made to the legislation of the Russian Federation, in particular to the Housing Code. Owners of premises in apartment buildings are now required to pay monthly installments for the overhaul, and this also applies to state and municipal property. Problems and the nuances holding various types of repairs and financing not privatized apartments tenant subject of this paper.

Keywords: not privatized apartment, the contract of social hiring, municipal ownership, state ownership, current repair, capital repair.

Неприватизированные квартиры – это такой вид жилья, собственником которого является муниципалитет или государство. По закону РФ от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» у каждого гражданина имеется право на бесплатное приобретение в собственность один раз, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде социального использования [3]. В связи с введением этого закона число неприватизированных квартир значительно уменьшилось и продолжает понижаться (рис.1), однако на сегодняшний день их доля в отношении всех квартир, подлежащих приватизации с 1991 г. по России, остается высоким (рис. 2).

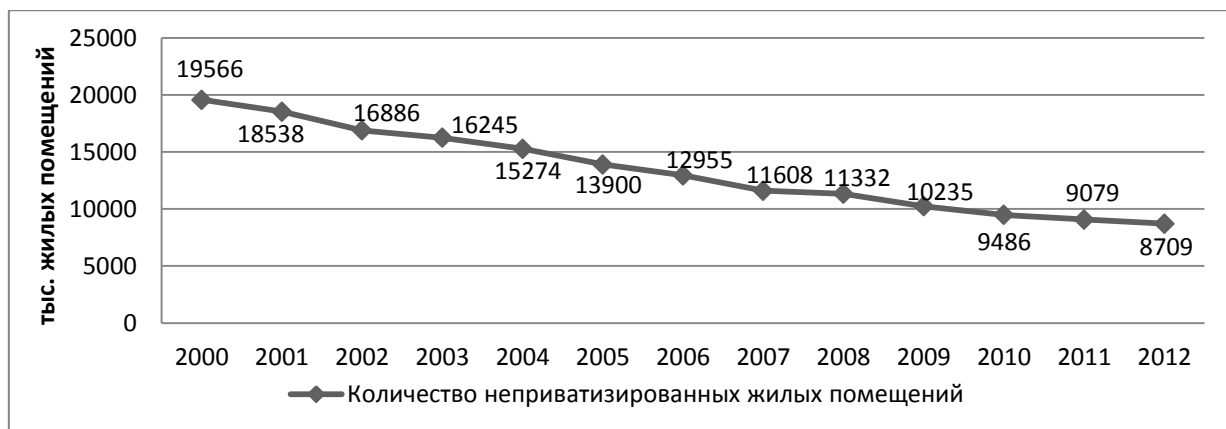


Рис. 1. Количество неприватизированных жилых помещений в России в разные годы



Рис. 2. Доля неприватизированных жилых помещений от общего числа помещений, подлежащих приватизации с 1991 г.

Граждане, которые проживают в неприватизированных квартирах, по своему правовому статусу являются нанимателями этих жилых помещений и, безусловно, не могут распоряжаться ими по собственному усмотрению. Именно поэтому ремонт такой квартиры практически всегда связан с определёнными сложностями. Между наймодателями и нанимателями жилья зачастую возникают спорные ситуации, которые связаны в основном с разграничением прав и обязанностей по ремонту.

Материал и методы исследования

Согласно ст. 67 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязуется своевременно оплачивать коммунальные услуги, вносить плату за занимаемое помещение, а также проводить текущий ремонт данного помещения. Наймодатель, в свою очередь, в соответствии со ст. 65 Жилищного кодекса РФ обязан проводить капитальный ремонт жилого помещения и имеет право взыскивать с нанимателя плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии со ст. 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя такового помещения, которое он занимает по договору социального найма, включает в себя две составляющие, а именно – плату за пользование жилым помещением, т.е. плату за наем, и

плату за содержание и ремонт жилого помещения. Последняя включает в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме, а также плату за коммунальные услуги. Из вышеописанного очевидно, что капитальный ремонт жилого помещения должен производить наймода­тель, а текущий ремонт – наниматель помещения.

Рассмотрим в отдельности особенности проведения капитального и текущего ремонтов в неприватизированной квартире. По типовому договору социального найма жилого помещения, утвержденному Постановлением Правительства РФ № 315 от 21 мая 2005 г., к текущему ремонту относят такие работы, как: окраска стен и потолков, их побелка и оклейка; - окраска дверей, полов, подоконников, внутренней поверхности оконных переплетов, а также радиаторов; - замена окон и дверей; - ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (холодного и горячего водоснабжения, канализации, систем теплоснабжения, газоснабжения и электропроводки) [4]. Все вышеперечисленные работы выполняются за счет нанимателя жилого помещения.

В соответствии с п. 14.2. ст. 1 Градостроительного кодекса РФ к капитальному ремонту относят: - замену строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих, либо, по возможности, их восстановление; -замену систем и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, либо их восстановление; -замену отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные, которые улучшат показатели таких конструкций, элементы, либо восстановление указанных элементов [1]. Данные работы выполняются за счет наймодателя жилого помещения.

На рис. 3 наглядно изображено количественное изменение площади капитально отремонтированных наймодателями жилых помещений в различные годы.



Рис. 3. Капитально отремонтированные помещения в квартирах жилых домов по годам

Из рисунка видно, что до начала процесса приватизации муниципальных и государственных квартир годовой показатель площади, капитально отремонтированной за счет бюджетных средств, был в несколько раз выше. Очевидно, что чем выше доля приватизированного жилья в процентах от общего числа жилых помещений, подлежащих приватизации, тем меньше расходуются средства из городских и государственных фондов.

Поскольку договор социального найма не может противоречить Жилищному кодексу РФ, включать в него условия о проведении капитального ремонта за счет нанимателя помещения незаконно.

Казалось бы, все просто: за текущий ремонт платит наниматель, за капитальный – собственник жилого помещения. Однако граница между первым и вторым видом ремонта зачастую расплывчата. Для определения вида ремонтных работ может понадобиться помощь специалиста. Данным фактом пользуются государственные и муниципальные органы исполнительной власти. Для сокращения собственных расходов как собственников жилых помещений они списывают все работы на текущий ремонт, тем самым возлагая денежное обязательство на своих нанимателей.

Подробно разберем, что же делать в такой ситуации нанимателям.

Во-первых, необходимо обратиться к специалисту и определить достоверно, к какому виду ремонтных работ относятся проведенные или проводимые в доме работы.

Во-вторых, пройти процедуру претензионного производства, т.е. написать официальную претензию. Пишется она на имя начальника обслуживающей жилой дом организации. Претензию можно вручить непосредственно на руки – в этом случае необходимо иметь два экземпляра и получить подпись уполномоченного лица на том из них, который останется у несогласного нанимателя. Однако опыт показывает, что более успешным для решения данной проблемы вариантом является отправление претензии заказным письмом с уведомлением. В таком случае дата на штампе означает начало течения срока рассмотрения претензии. По прошествии тридцати дней претензия должна быть рассмотрена. Если же никаких действий в ответ на претензию не последовало, наниматель имеет полное право подать исковое заявление в судебные органы.

Отдельно проанализируем вопрос проведения капитального и текущего ремонта в отношении общего имущества муниципальных многоквартирных домов [6].

В ст. 38 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» сказано, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией собственники помещений, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, обязаны нести

расходы на содержание и ремонт общего имущества с учётом внесения платы за содержание и ремонт жилья [2].

Согласно ч. 2 ст. 65 Жилищного кодекса РФ наймодатель обязан принимать участие в содержании, поддержании надлежащего состояния и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение. Таким образом становится ясно, что собственник жилого помещения, сданного в наем, обязан осуществлять как текущий, так и капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Далее следует рассмотреть вопрос о взносах на проведение капитального ремонта муниципальных домов по программе капитального ремонта.

Начиная с последнего квартала 2014 г. собственники квартир обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома. Минимальный размер взноса определяется субъектами РФ и назначается в рублях с одного квадратного метра на единицу общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику. Данная система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов принята федеральным законодательством. Суть состоит в следующем: каждый собственник обязан ежемесячно вносить платеж в установленном размере. Эти деньги поступают либо на специально открытый банковский счет, либо на специализированный счет регионального оператора, или же в Фонд регионального оператора, в зависимости от решения собственников на собрании. Образовавшиеся в процессе регулярных взносов собственниками накопления в будущем пойдут на проведение необходимых работ по капитальному ремонту.

Обязательство собственников помещений уплачивать средства на осуществление капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме было установлено Жилищным кодексом с момента его принятия, т.е. ещё в 2005 году. Однако до декабря 2012 г. решение вводить или не вводить плату на капитальный ремонт, и в каком размере, принимало общее собрание собственников помещений в доме. Если на собрании не было принято решение о накоплении средств, взнос на капитальный ремонт не включался в ежемесячные платежи собственников.

На данный момент, в соответствии с внесенными в Жилищный кодекс изменениями, собственники помещений обязаны вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Указанное положение содержится в ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса.

Обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт охватывает всех собственников помещений в многоквартирном доме – и собственников квартир, и

собственников нежилых помещений, а также собственников муниципальных и государственных помещений. Ежемесячный взнос на капитальный ремонт добавлен в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 ЖК). Другими словами, данный взнос стал частью квартирной платы. Его невозможно исключить индивидуально, нельзя и недоплатить по своей личной инициативе.

В случае, если жилое или нежилое помещение продано, и право собственности на него перешло к новому собственнику, а у прежнего остались долги по уплате взноса на капитальный ремонт, новому собственнику предстоит не только вносить текущие взносы на капитальный ремонт, но и погасить долг прежнего собственника (ч. 3 ст. 158 ЖК). Т. е. долг по взносам на капитальный ремонт общего имущества прикреплен за помещением.

Законодательством предусмотрены случаи, при которых собственники помещений освобождаются от уплаты взносов, а именно:

- в случае, если многоквартирный дом признан аварийным и подлежит сносу;
- в случае, если по многоквартирному дому принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме.

В таком многоквартирном доме с собственников помещений снимается обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт с месяца, следующего после принятия решения об изъятии земельного участка (ч. 2 ст. 169 ЖК).

Также, согласно Жилищному кодексу, накопленные в фонде капитального ремонта средства при изъятии земельного участка под многоквартирным домом для муниципальных или государственных нужд возвращаются собственникам помещений в многоквартирном доме. Их распределение осуществляется пропорционально внесенным собственниками помещений взносам. Даже если собственник помещений поменялся, новому собственнику положено не только то, что уплатил он сам, но и накопленные взносы от предыдущего собственника помещения (ч. 2, ст. 174 ЖК).

Как указано ранее, минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливает субъект РФ. Уплачивать взнос в размере меньшем, чем установленный субъектом РФ, собственники помещений права не имеют (ч. 1 ст. 169 ЖК). Напротив, при всеобщем желании собственников провести капитальный ремонт ранее запланированного срока, либо осуществить дополнительные работы сверх намеченных, они вправе на общем собрании принять решение об увеличении размера взноса на капитальный ремонт общего имущества дома. Соответственно вносить они будут ежемесячно большую плату, чем установленный минимальный размер (ч. 8.2 ст. 156 ЖК). Также альтернативным вариантом является установление размера единовременного дополнительного взноса на капитальный ремонт. На

рис. 4 приведены минимальные размеры взносов на капитальный ремонт для некоторых городов и регионов [9].

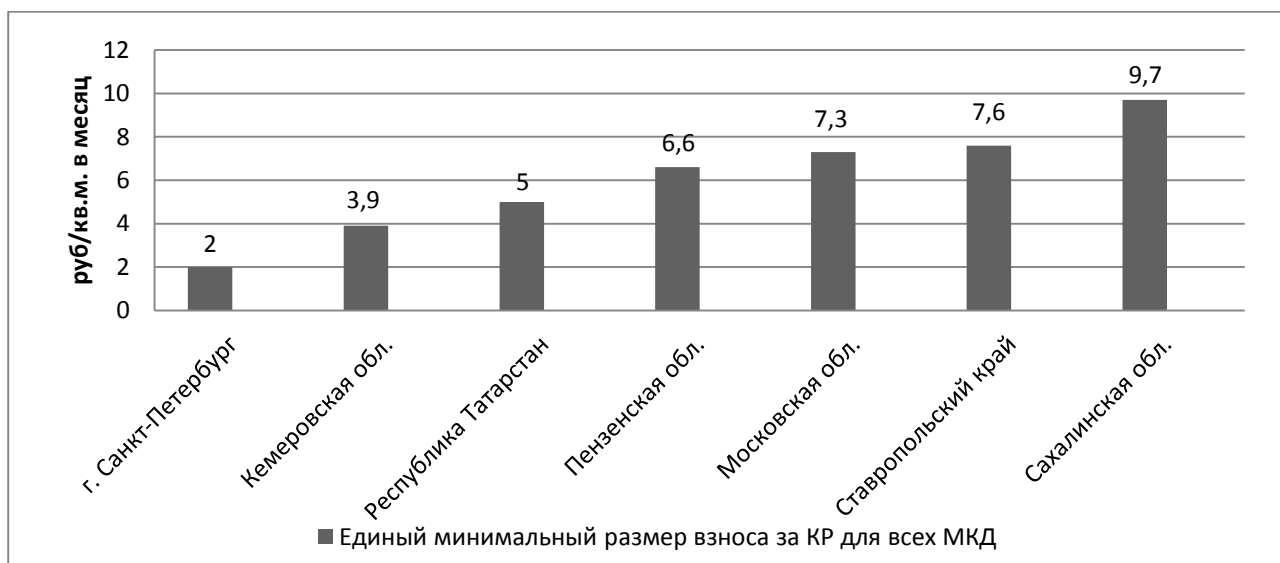


Рис. 4. Размеры минимальных взносов на капитальный ремонт в некоторых субъектах РФ

Из рис. 4 можно заметить, что разница в минимальных размерах взносов значительно варьируется в различных субъектах РФ. Это связано с тем, что для каждого региона этот размер рассчитывается индивидуально, с учетом данных о среднем уровне рыночных цен на отдельные виды работ по капитальному ремонту, сложившихся в муниципальном образовании.

Обязательство по уплате взносов на капитальный ремонт возникает с момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 158 ЖК). Однако, поскольку введены в Жилищный кодекс обязательные взносы на капитальный ремонт только в декабре 2012 г., в нем имеется уточнение, с какого момента собственники помещений в многоквартирном доме должны начать вносить эти взносы. Жилищным кодексом не установлена какая-то конкретная дата, с которой начинается внесение взносов на капитальный ремонт. Возникновение этого бремени связано с опубликованием региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, в которую вошел конкретный многоквартирный дом.

Так, в соответствии с Жилищным кодексом РФ обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по прошествии четырех календарных месяцев, следующих за месяцем официального опубликования утвержденной региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом (ч. 3 ст. 169 ЖК).

Следует отметить, что в законодательстве речь идет именно о собственниках жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах. Наниматели муниципальных и государственных квартир не должны платить взносы на капитальный ремонт, т.к. это прямая

обязанность собственников государственного и муниципального жилищного фонда (ч. 1 ст. 154 Жилищного кодекса РФ).

По вышеизложенному можно сделать вывод, что поскольку в неприватизированной квартире материальная обязанность за проведение капитального ремонта квартиры и общего имущества многоквартирного дома, а также его текущего ремонта, лежит на государстве или муниципалитете, то не все граждане спешат принять в собственность нанимаемые ими жилые помещения. Возможно, перенесение, по крайней мере, части денежной ответственности за проведение данных видов ремонта благотворно повлияет на ускорение процесса завершения приватизации жилищного фонда.

Список литературы

1. Андреев В.А., Баронин С.А., Толстых Ю.О. Вопросы энергосбережения при реализации реформы жилищно-коммунального хозяйства // Известия Юго-Западного государственного университета. 2011. № 5 (38), Ч. 2, ЮЗГУ, Курск, 7–8 октября – Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
2. Постановление Правительства РФ от 21 мая 2005 г. № 315 «Об утверждении Типового договора социального найма жилого помещения».
3. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
4. Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты / С. В. Стрембелев. – М.: ВолтерсКлувер, 2010. – 189 с.
5. Sergey Alexandrovich Baronin, Alexandr Gennadyevich Yankov, Sultan Alikhanovich Bizhanov «Assessing the cost of real estate lifecycle contracts in Russia`s present-day economy and the characteristics of the European experience», Acta Zhengzhou University Overseas Edition «Life Science Journal» 2014, 11(8s): P. 249-253.

Рецензенты:

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза;

Баронин С. А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.