

УДК 349.44:347.42

О.А. Антонова, И.Г. Птахина

**ПРОБЛЕМЫ ОПЛАТЫ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ СОБСТВЕННИКАМИ
ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, СДАННОГО В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ПО ОЧЕРЕДЯМ**

Статья посвящена регулированию вопроса оплаты взносов на капитальный ремонт в случае сдачи в эксплуатацию многоквартирного дома по очередям.

Ключевые слова: ЖК РФ, часть многоквартирного дома, взносы на капитальный ремонт, программа капитального ремонта.

**PROBLEMS OF MAJOR REPAIRS CONTRIBUTIONS MADE BY OWNERS OF
AN APARTMENT BUILDING PUT IN PLACE IN PARTS**

The article is devoted to the regulation of major repairs contributions payment in case of apartment building commissioning done in parts.

Key words: RS Housing code, part of an apartment building, major repairs contributions, major repairs project.

Тема взносов за капитальный ремонт является достаточно актуальной для существующей на сегодняшний день правовой действительности. В связи с увеличением темпов роста строительства многоквартирных многоподъездных домов возникла проблема включения в программу капитального ремонта части многоквартирного дома (далее – МКД), сданной в эксплуатацию после принятия программы капитального ремонта.

Понятийный смысл МКД, равно как и его особенность, заключается в совокупности двух и более квартир, имеющих индивидуальные выходы либо на земельный участок, примыкающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в данном доме. МКД состоит также из элементов общего имущества собственников помещений в таком доме.

Следовательно, если в здании расположено два и более жилых помещения, данный объект недвижимости идентифицируется как многоквартирный жилой дом, или по принятой нами ранее аббревиатуре – МКД.

Опираясь на жилищное законодательство, отметим, что таковое находится в совместном ведении Российской Федерации и его субъектов (пункт «к» ч. 1 ст. 72 Конституции Российской Федерации). В связи с чем правовое регулирование осуществляется не только Жилищным кодексом РФ, но и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Именно жилищным законодательством осуществляется правовое регулирование отношений по поводу возникновения, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов; отнесения помещений к числу жилых либо нежилых помещений и исключения их из жилищного фонда; пользования общим имуществом собствен-

ников жилых помещений; своевременного внесения платы за коммунальные услуги и жилое помещение, а также внесения платы на капитальный ремонт общего имущества собственников в МКД.

Кроме того, как неоднократно указывал Конституционный суд РФ, «реализация имущественных прав собственников осуществляется на основе общеправовых принципов неприкосновенности собственности и свободы договора, предполагающих равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, а также недопустимость вмешательства кого-либо в частные дела», «вместе с тем, указанный конституционный принцип равенства не исключает возможность установления различных правовых условий для различных категорий субъектов права, однако такие различия не могут быть произвольными и должны основываться на объективных характеристиках соответствующих категорий субъектов».

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 отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» Жилищный кодекс был дополнен разделом IX, регламентирующим организацию проведения капитального ремонта общего имущества в МКД. Здесь же конкретизировано право собственников помещений в многоквартирном доме на финансовые средства фонда капитального ремонта, созданного на основе их взносов, в соответствии с которым фонд капитального ремонта формируется за счет перевода собранных от взносов средств собственников помещений на специализированный счет либо путем их зачисления на счет регионального оператора (ч. 3 ст. 170 ЖК РФ). Статья 168 этого же раздела устанавливает требования к региональной программе капитального ремонта общего имущества в МКД (далее – региональная программа).

При этом Жилищный кодекс РФ не дает понятия «Региональная программа», но говорит, что региональной программой капитального ремонта общего имущества в МКД определяется в том числе перечень всех МКД, находящихся на территории субъекта Российской Федерации, подлежащих включению в указанную программу.

Региональная программа подлежит утверждению высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Цели создания и утверждения региональной программы, источники финансирования и средства контроля закреплены ст. 168 ЖК РФ.

Часть 1 ст. 169 ЖК РФ обязывает собственников помещений в МКД уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД. Между тем именно региональному законодателю предоставляется право устанавливать срок, по истечении которого у собственника помещения в МКД возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Практика вышеупомянутых правоотношений на территории Амурской области исходит из установления конкретного периода – по истечении 8 календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была обнародована региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД, куда внесен данный многоквартирный дом.

Что касается МКД, вводимых в эксплуатацию начиная с 2015 г., то ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ, абз. 2 ч. 5 ст. 1 Закона Амурской области от 08.07.2013 № 200-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области» обязывают собственников помещений в МКД уплачивать рассматриваемые взносы лишь спустя пять лет с даты включения данного МКД в региональную программу.

Таким образом, буквальное толкование совокупности указанных норм позволяет заключить, что собственники помещений в МКД обязаны вносить взносы на капитальный ремонт лишь спустя 8 календарных месяцев после официального опубликования региональной программы – в случае, если МКД существовал на момент принятия указанной программы, а у собственников помещений в

новостройках данная обязанность возникает по истечении 5 лет с даты включения МКД в Региональную программу.

Между тем возникает вопрос, какой из приведенных норм стоит руководствоваться собственникам помещений подъезда (очереди) многоквартирного жилого дома, введенного в эксплуатацию после утверждения региональной программы, при условии, что сам жилой дом был уже фактически включен в первоначальную редакцию региональной программы в связи со сдачей в эксплуатацию первой очереди указанного МКД до принятия региональной программы.

С практической точки зрения эта проблема нашла свое отражение в следующем.

МКД, находящийся в г. Благовещенск Амурской области, по улице Комсомольской, возводился застройщиком поэтапно и был введен в эксплуатацию согласно очередности, установленной, запланированной и утвержденной технической документацией: 1-й и 2-й подъезды введены в эксплуатацию в 2010 г., 3-й – в 2012 г., 4-й и 5-й – в 2014 г., 6-й – 27.08.2015 г. И буквально сразу же после приобретения жильцами 6-го подъезда права собственности на свои квартиры им были выставлены счета за взносы на капитальный ремонт с долгом за период, исчисляемый с даты утверждения региональной программы, т.е. с ноября 2014 г.

Согласно полученным разъяснениям органов государственной власти, надзорных служб и фонда капитального строительства на многочисленные обращения собственников вышеупомянутого МКД, нарушений в действиях Фонда капитального ремонта не обнаружено, так как обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникла у собственников с 01.11.2014 г. на основании ч. 1 ст. 169 ЖК РФ и ч. 5 ст. 1 соответствующего закона области.

Урегулирование и соблюдение норм жилищного законодательства со стороны государства привели к тому, что собственники МКД, приобретая жилье в новом доме, заведомо должны были знать о правовых последствиях своей «долгожданной покупки». При этом обратная сторона такового действия заключается уже в нарушении прав собственников и социальной несправедливости.

Научная проблема нашего исследования заключается в следующем: насколько законным является включение в программу капитального ремонта части (очереди) МКД, еще не сданного в эксплуатацию, следовательно, не существующего как объект капитального строительства?

Постановлением правительства Амурской области от 23.01.2014 № 26 была утверждена региональная программа «Капитальный ремонт общего имущества в МКД, расположенных на территории Амурской области в 2014-2043 гг.», содержащая перечень всех многоквартирных домов, включенных в нее. С введением в эксплуатацию новых домов в данную программу вносятся изменения, иначе говоря программа актуализируется.

В приведенной ситуации МКД был включен в первоначальную редакцию региональной программы на основании ввода в эксплуатацию первой очереди (подъезда). Публикация программы датируется февралем 2014 г. и вступила в законную силу с момента опубликования. Следовательно, обязанность всех собственников, независимо от очередности и даты сдачи в эксплуатацию этапов (подъездов), по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества действительно возникла с 1 ноября 2014 г.

Практическая значимость наглядно демонстрирует социальную несправедливость по отношению ко всем собственникам МКД. Так, оплата за периоды формируется, исходя из занимаемой собственником площади, которая направляется им на ремонт общедомового имущества. Но тогда куда пойдут излишне собранные с собственников средства, если в разные периоды общая площадь МКД увеличивалась, а оплата, соответственно, со всех собственников приравнялась к той площади, которая не эксплуатировалась в силу ее физического отсутствия?

Правовая оценка такой ситуации сводится к отсутствию законодательной возможности включения в программу капитального ремонта частей одного МКД, введенных в эксплуатацию в разное время.

Разрешение на ввод в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства (п. 10, 11 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ). В основном все процедуры по введению в эксплуатацию отработаны в отношении отдельных МКД, каких-либо особенностей их проведения для частей МКД, вводимых в эксплуатацию в разное время, законодательство не предлагает.

Таким образом, установленный в соответствии с ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ срок возникновения обязанности по уплате взносов распространяется на всех собственников помещений в МКД вне зависимости от даты ввода в эксплуатацию отдельных секций (подъездов), т.е. после первоначально введенного в эксплуатацию хотя бы одного подъезда дома.

Наши предложения по разрешению описанной ситуации сводятся к необходимости доработки ч. 5.1 ст. 170 раздела IX Жилищного кодекса РФ:

«5.1. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме **или очереди (секции, подъезде)**, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома **или очереди (секции, подъезда)** 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».

Считаем, что наши предложения актуальны, значимы и позволят предотвратить возникновение подобных противоречий в дальнейшем.