

Любовь Степановна КОЗЛОВА¹
Олеся Анатольевна КАПЕЛИСТАЯ²
Дарья Алексеевна ЛАРЧЕНКО³

УДК 347.254

**ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ
ОБ УСТРАНЕНИИ ПРОБЕЛОВ И ПРОТИВОРЕЧИЙ
В РЕГУЛИРОВАНИИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА
В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

¹ кандидат юридических наук,
доцент кафедры административного и финансового права,
Институт государства и права,
Тюменский государственный университет
kozlova_l_s@mail.ru

² кандидат юридических наук,
доцент кафедры административного и финансового права,
Институт государства и права,
Тюменский государственный университет
kapelistaya-tsu@ya.ru

³ магистрант направления «Юриспруденция»,
Институт государства и права,
Тюменский государственный университет
daryalarchenko11921@mail.ru

Аннотация

Практическая реализация новой правовой организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах обострила внимание общественности, политиков, юристов-практиков к проблемам формирования фонда капитально-

Цитирование: Козлова Л. С. Законодательные предложения об устранении пробелов и противоречий в регулировании формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Л. С. Козлова, О. А. Капелистая, Д. А. Ларченко // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. 2017. Том 3, № 1. С. 133-148.
DOI: 10.21684/2411-7897-2017-3-1-133-148

го ремонта общего имущества в многоквартирных домах и к задачам государства по управлению жилищно-коммунальным хозяйством в целом. Более того, она проявила недостатки правового регулирования названной области общественных отношений. Однако в отечественной юридической науке соответствующий интерес к названной проблематике пока не сформировался.

В статье анализируются законодательные новеллы Жилищного кодекса Российской Федерации в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с точки зрения их обоснованности, законности и правомерности, совместимости и согласованности с нормами Гражданского и Градостроительного кодексов Российской Федерации.

Формулируются законодательные предложения по устранению выявленных в ходе проведенного научного исследования пробелов и противоречий в регулировании формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Ключевые слова

Раздел IX Жилищного кодекса Российской Федерации, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, фонд капитального ремонта, региональный оператор, взнос на капитальный ремонт.

DOI: 10.21684/2411-7897-2017-3-1-133-148

Введение

Конституция Российской Федерации, провозглашая право каждого на жилище, закрепляет корреспондирующую ему обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления по созданию условий для реализации данного конституционного права и вытекающих из него соответствующих субъективных прав и обязанностей граждан. Приведенное конституционное положение означает обращенное к органам государственной власти и органам местного самоуправления требование об установлении таких правовых механизмов, которые позволяли бы, в том числе, обеспечить сохранность жилищного фонда.

Согласно Указу Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600, повышение комфортности условий проживания граждан, обеспечение доступности и качества жилищно-коммунальных услуг являются, наряду с другими, целями государственной политики в области жилищно-коммунального хозяйства [11].

Полагаем, что понятия качества и надежности жилищно-коммунальных услуг обеспечивают не только благоприятные, но и безопасные условия проживания граждан в многоквартирных домах (далее — МКД). В целях создания таких условий Федеральный закон Российской Федерации 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» (далее — Закон № 271-ФЗ) [9] закрепил новую систему организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

**Оценка соответствия законодательных новаций
объективной необходимости
и природе общественных отношений**

Любые законодательные новации должны отражать объективную необходимость в развитии общественных отношений, соответствовать природе данных отношений и объективным закономерностям их развития, учитывать исторические особенности развития общества и государства в конкретный период. В связи с этим научному анализу должны быть подвергнуты объективные обстоятельства, вызвавшие необходимость правовой модернизации Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Не вдаваясь в историко-правовые подробности, отметим лишь один факт. Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД буквально до 2012 г. осуществлялось за счет государственных централизованных средств и на основе ведомственных строительных нормативов 1988 г. [2], абсолютно не адаптированных к условиям рыночной экономики, частной собственности в сфере недвижимости, нормам гражданского и жилищного законодательства. Подтвердим это следующим примером: так, согласно ч. 1 ст. 158 ЖК РФ, действующей с момента вступления кодекса в юридическую силу — с 1 марта 2005 г., не государство, а собственники помещений в МКД обязаны нести расходы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности путем внесения платы, которая устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства.

Однако в первоначальном тексте ЖК РФ не были установлены формы аккумулирования денежных средств собственников помещений в МКД на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД. Именно этот законодательный пробел был устранен Законом № 271-ФЗ. Формируя новые механизмы финансирования проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, федеральный законодатель исходил из того, что его проведение возможно лишь в случае своевременного участия собственников всех помещений в таких домах в расходах на выполнение соответствующих ремонтных работ. В силу трудности однократного и одномоментного сбора денежных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, самостоятельное осуществление капитального ремонта исключительно силами самих собственников, в большинстве случаев, практически невозможно.

Новая правовая модель организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, закрепленная с 2012 г. в Разделе IX ЖК РФ, свидетельствует о новой политике государства, направленной на поддержание в нормативном состоянии общего имущества в МКД и на своевременное обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан. Как известно, жизнь человека является наивысшей ценностью.

Однако у большинства граждан — собственников помещений в МКД — новая организация проведения капитального ремонта общего имущества вызвала негативное отношение, граждане оценили ее как организацию очередных «поборов», что, на наш взгляд, вполне объяснимо. Новая система капитального ремонта общего имущества в МКД вводит в экономически и финансово сложное время новое денежное обременение для граждан. Именно последнее обстоятельство вызвало массовые протесты граждан, отразившие их негативное отношение к введению обязательного взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД. На страницах газет и журналов размещены высказывания следующего содержания: «На Россию наступает капитальный ремонт, уже сейчас очевидно, что это фикция. Деньги хотят собирать, но это не значит, что дома не будут разваливаться» [18]. Негативные настроения граждан ставят под сомнение правовую природу поправок в ЖК РФ в части анализируемого нами вопроса. Не нарушен ли режим законности с принятием Закона № 271-ФЗ?

По мнению Д. Н. Бахраха, «важная сторона режима законности раскрывается в определении его как режима взаимоотношений граждан и организаций с субъектами власти, который благоприятствует обеспечению прав и законных интересов личности, формированию и развитию гражданского общества, успешной деятельности государственного механизма. Такой режим необходим во всех областях социальной жизни, но особую значимость он имеет в системе взаимоотношений субъектов административной власти между собой и с гражданами, негосударственными организациями» [1].

Ю. Н. Тихомиров считает, что «законность — это определенный режим общественной жизни, метод государственного руководства, состоящий из организации общественных отношений посредством издания и неуклонного осуществления законов и других правовых актов. В более широком плане можно сказать, что законность — это общий принцип организации современного демократического государства, основа обеспечения и защиты прав личности и поддержания правопорядка в стране. Законность — стержень нормального функционирования всей общественной системы» [17].

По мнению Ю. М. Козлова, «законность предполагает, что субъекты исполнительной власти при осуществлении возложенных на них функций и использовании предоставленных им полномочий должны следовать букве и духу закона». Особая значимость такого требования, предъявляемого к государственно-управленческой деятельности, проявляется в том, что в управленческих отношениях, где ее субъекты выступают в роли управляющих, т. е. имеющих возможность в той или иной степени диктовать свою волю, задействованы десятки миллионов людей, сотни тысяч различного характера предприятий, учреждений и организаций. Именно в силу этого обеспечение правомерности распорядительных действий таких субъектов является необходимым условием недопущения административного произвола и иных «бюрократических извращений» [7].

Таким образом, теоретический анализ понятия режима законности, представленный в работах вышеприведенных авторов, позволяет двояко оценить введение обязательного ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД. С одной стороны, возложение на граждан — собственников помещений в МКД — ежемесячной обязанности вносить денежный взнос на капитальный ремонт общего имущества порождает только негативные настроения и оценки в обществе. Граждане сомневаются в необходимости и возможности государства вторгаться в их частные интересы и частную жизнь, в том, что собранные денежные средства, по прошествии длительного времени, будут использованы в соответствии с их целевым назначением.

Реализация формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД затруднена фактической неуплатой взносов собственниками помещений в МКД. Например, только по Тюмени таких собственников порядка 32 тыс. Граждане отказываются уплачивать взнос на капитальный ремонт, объясняя это либо тем, что они не проживают в жилом помещении, принадлежащем им на праве собственности, либо они не являются собственниками общего имущества в МКД.

Нормы ГК РФ и ЖК РФ дают четкие ответы на подобные высказывания. В соответствии с положениями действующего Жилищного законодательства Российской Федерации, взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме включены в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Кроме того, Жилищным кодексом РФ именно на собственников помещений возложена обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт. Также жилищным и гражданским законодательством Российской Федерации определен состав общего имущества в МКД с указанием на то, что оно принадлежит собственникам на праве общей долевой собственности.

С другой стороны, введение обязательного ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД, направленное на поддержание общего имущества в нормативном эксплуатационном состоянии, одновременно направлено на реальное и своевременное обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан, что во всем мире считается конституционной ценностью.

В условиях общественного протеста представляется весьма трудно оценить анализируемые нововведения в качестве жизненно важных потребностей людей, а значит, — в качестве законных и правовых мер государства. Государственные органы апеллировали по данному вопросу к высшим судебным органам [12]. В 2014 г. Верховный Суд РФ признал возложение на собственников помещений в МКД обязанности по уплате взноса на капитальный ремонт правомерным.

Конституционный Суд Российской Федерации постановил признать положение ч. 1 ст. 169 Жилищного кодекса Российской Федерации, закрепляющее

общую обязанность собственников помещений в МКД уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в этих домах (за исключением установленных законом случаев), не противоречащим Конституции Российской Федерации [14] ввиду того, что данная норма ЖК РФ предполагает равное участие всех собственников помещений в МКД в формировании фондов капитального ремонта.

Очевидно, что соответствующие изменения в ЖК РФ свидетельствуют о масштабности перемен в организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, о формировании ориентиров и конкретных мероприятий, направленных на поддержание в надлежащем состоянии общего имущества в МКД, а также на своевременное обеспечение безопасности жизни и здоровья граждан.

Необходимость модернизации прежней правовой модели капитального ремонта МКД, ее адаптации к институту частной собственности на помещения в МКД, к условиям рыночной экономики подтверждается статистическими данными, согласно которым общий объем жилищного фонда в Российской Федерации составляет 3,3 млрд кв. м., из которого доля многоквартирных домов равна 2,2 млрд кв. м. [13]. По данным Росстата, наибольшую долю в жилищном фонде составляют дома, построенные 40 и более лет назад, имеющие высокий (свыше 30%) процент износа [15]. В небольших масштабах, как и в прошлые годы, проводится реконструкция жилых домов, направленная на повышение комфортности проживания.

Анализируя организацию государственного управления в области жилищно-коммунального хозяйства, эксперты приходят к выводу о том, что в переходный к рыночной экономике период, вследствие резкого снижения финансирования расходов на капитальный ремонт и реконструкцию, состояние жилищного фонда России существенно ухудшилось [16]. Безусловно, столь большое количество МКД, нуждающихся в капитальном ремонте, требует от органов государственной власти и органов местного самоуправления принятия правовых актов, системы мер, обеспечивающих поддержание конструктивных элементов МКД в надлежащем состоянии, безопасном для здоровья и жизни людей.

Обзор научной литературы

Научные публикации по проблеме настоящего исследования малочисленны, фрагментарны и поверхностны. Правовые вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, несмотря на свою актуальность, до настоящего времени не стали предметом специального научного исследования. Публикации по исследуемой нами проблеме в периодических изданиях носят популистский характер. Публикации юристов-практиков имеют описательный характер, в них констатируются проблемы и трудности реализации региональных программ капитального ремонта, но не содержатся конструктивные предложения.

Для правовой науки новая организация проведения капитального ремонта, как мы полагаем, является многоотраслевой и требует усилий специалистов административного, финансового, жилищного, гражданского права, однако ни в одной нормативной отрасли юридической науки не сформировался должный научный интерес к заявленной нами проблематике.

Отдельные аспекты новой системы капитального ремонта МКД проанализированы в работах некоторых ученых и практиков. С позиций науки административного права А. Ю. Жигаловой рассмотрен вопрос государственного жилищного надзора за деятельностью регионального оператора — фонда капитального ремонта [4]. В работе Р. М. Газизова представлен комплексный анализ государственной политики по созданию фондов капитального ремонта МКД [3]. А. З. Зиннатуллин рассматривает новую систему капитального ремонта на примере Республики Башкортостан [6]. Н. Н. Ломако анализирует нормативно-правовое регулирование капитального ремонта в МКД в историческом аспекте [8].

В целом можно констатировать большой научный и теоретический дефицит научных публикаций в исследуемой нами области правовых отношений, что можно объяснить новизной проблемы.

Обзор зарубежных практик формирования фонда капитального ремонта МКД

В рамках предпринятого нами исследования интерес вызывает зарубежный опыт способов формирования фонда капитального ремонта, а анализ зарубежной практики и источников по исследуемому вопросу позволяет сделать сравнительно-правовые обобщения и сказать об отсутствии зарубежных аналогов российской организации капитального ремонта общего имущества в МКД. Сама по себе идея создания инвестиционного целевого фонда капитального ремонта, являющегося неким прототипом российского регионального оператора, показала свою эффективность в ряде стран Европы. Например, в Австрии, Венгрии, Германии в качестве частичного обеспечения кредита используют модель «сберегательных касс» — накопительного счета, на который собственники квартир перечисляют денежные взносы, а когда эти средства достигают определенного уровня, банк предоставляет кредит под льготный фиксированный процент (часто с использованием государственных субсидий). В Словакии часть ежемесячных платежей собственников аккумулируется в чрезвычайном фонде, обеспечивающем бесперебойное предоставление услуг на случай неплатежа одного из собственников ТСЖ. В Эстонии Фонд по обеспечению жилищных кредитов через коммерческие банки финансирует льготные кредиты объединениям собственников жилья под определенный процент за счет собственных средств и средств структурных Фондов ЕС [5].

Как правило, зарубежный опыт анализируется в связи с возможностью его учета в отечественной практике. Считаем, что в рассматриваемой нами про-

блеме нет оснований ставить такой вопрос, т. к. история возведения многоквартирных домов, история приватизации жилых помещений в многоквартирных домах, менталитет собственников помещений в России настолько особенный и своеобразный, что требует соответствующих правовых и организационных решений.

**Сравнительный анализ законодательных норм
по вопросам формирования фондов
капитального ремонта общего имущества в МКД,
формулирование законодотворческих предложений**

В соответствии с ЖК РФ собственники помещений имеют право формировать фонд капитального ремонта общего имущества в МКД либо на счете регионального оператора, либо на специальном счете.

При регулировании порядка формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, в части определения его владельца, наблюдается правовая коллизия норм гражданского и жилищного законодательства. Согласно положениям ЖК РФ владельцем специального счета может быть: товарищество собственников жилья (далее — ТСЖ), жилищный кооператив, осуществляющий управление МКД, управляющая организация или региональный оператор. Иные субъекты, помимо тех, которые обозначены выше, не могут быть владельцами специального счета.

Вместе с тем определение ТСЖ владельцем специального счета вступает в противоречие с нормами Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ). Федеральным законом от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее — Закон № 99 — ФЗ) [10] в гл. 4 ГК РФ внесены изменения, в соответствии с которыми упразднена такая организационно-правовая форма юридического лица, как ТСЖ и введена новая — товарищество собственников недвижимости (далее — ТСН).

В соответствии с положениями Закона № 99-ФЗ учредительные документы, в том числе наименования юридических лиц, созданных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, должны быть приведены в соответствие с действующим гражданским законодательством РФ в случае первого изменения учредительных документов таких юридических лиц. При этом важно отметить, что в случае изменения наименования юридического лица (в связи с приведением его в соответствие с нормами гл. 4 ГК РФ) отсутствует необходимость внесения изменений в правоустанавливающие и иные документы, содержащие его прежнее наименование. В данном случае учредительные документы такого юридического лица действуют в части, не противоречащей законодательству РФ. Также стоит отметить, что, согласно положениям Закона № 99-ФЗ, перерегистрация юридических лиц в связи с вступлением в силу Закона № 99-ФЗ не требуется.

Кроме того, в соответствии с ГК РФ, к отношениям по осуществлению некоммерческими организациями своей основной деятельности, а также к другим отношениям с их участием, которые не относятся к предмету гражданского законодательства, правила ГК РФ не применяются, если законом или уставом некоммерческой организации не предусмотрено иное.

Во исполнение положений ГК РФ, ТСЖ представляет собой некоммерческую организацию, создаваемую и действующую в соответствии с законом о товариществах собственников жилья. В настоящее время деятельность ТСЖ регламентирована Жилищным кодексом Российской Федерации. Даже с учетом принятия Закона № 99-ФЗ, Раздел VI ЖК РФ «Товарищество собственников жилья» продолжает свое действие. Таким образом, переименование ТСЖ в ТСН не требуется до момента необходимости внесения изменений в учредительные документы ТСЖ, в этом случае оно будет реорганизовано в ТСН.

Иная ситуация возникает в случае, если ТСН образуется впервые, поскольку ТСЖ как организационно-правовая форма упразднена. В этом случае на общем собрании собственники помещений МКД в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбирают специальный счет, владельцем которого определяют ТСН. Поскольку вышеприведенное обстоятельство вступает в противоречие с нормами ЖК РФ, собственники помещений данного МКД вынуждены формировать фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, если откажутся выбрать иного владельца специального счета.

На практике по данному вопросу сложился дуализм мнений. Одни считают, что выбор собственниками помещений в МКД владельцем специального счета товарищества собственников недвижимости, управляющего данным многоквартирным домом, не противоречит нормам жилищного законодательства. Иная позиция приведет к необоснованному ущемлению прав собственников помещений в многоквартирном доме по выбору способа формирования фонда капитального ремонта. Мы полагаем, что *ТСН не может быть владельцем специального счета, поскольку Жилищный кодекс РФ не относит ТСН к числу его владельцев.*

Одним из проблемных вопросов является включение в региональную программу капитального ремонта домов блокированной застройки. Анализ норм Градостроительного кодекса Российской Федерации позволяет установить, что их отличительной чертой является факт того, что данные дома расположены на отдельном земельном участке и имеют выход на территорию общего пользования. Несмотря на это в настоящее время собственники помещений таких домов также обязаны уплачивать ежемесячный взнос на капитальный ремонт.

Мы считаем, что *собственников помещений, расположенных в домах блокированной застройки, необходимо освободить от уплаты взноса на капитальный ремонт на федеральном уровне во всех субъектах Российской Федерации путем внесения изменений в ЖК РФ.*

Обоснуем нашу позицию. Прежде всего, необходимо проанализировать определение понятия «квартира», закрепленное в ЖК РФ. Как следует из положений кодекса, это помещение, обеспечивающее возможность непосредственного выхода на территорию общего пользования.

Из определения «жилой дом блокированной застройки», закрепленного в Градостроительном кодексе РФ, следует, что в таких домах отсутствует доступ к помещениям общего пользования. Следовательно, помещения в таких домах не являются квартирами, а дома, в свою очередь, не являются многоквартирными. Кроме того, доктринальное толкование понятия «жилой дом блокированной застройки», содержащегося в Градостроительном кодексе РФ, позволило установить, что такие дома не относятся к многоквартирным, они являются жилыми домами блокированной застройки.

На основании вышеизложенного считаем необходимым внесение изменений в п. 1 ч. 2 ст. 168 ЖК РФ в части освобождения всех собственников помещений, расположенных в домах блокированной застройки, от уплаты взноса на капитальный ремонт на федеральном уровне. По нашему мнению, без внесения предлагаемых нами изменений в законодательные акты устранить объективные и субъективные препятствия, возникшие в практике реализации новой модели капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, невозможно.

Авторское видение законотворческих предложений осуществлено нами в форме проекта федерального закона и его концепции, поддержанных Тюменской областной Думой (первый этап), Государственной Думой Российской Федерации (второй этап) на Всероссийском конкурсе «Моя законотворческая инициатива», в котором настоящая работа на обоих этапах заняла первое место в номинации «Экономическая политика».

Приложение 1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ПРОЕКТ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА
О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации следующие изменения:

1) пункт 1 части 2 статьи 168 изложить в следующей редакции:

«1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, а также за исключением домов блокированной застройки. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции;»;

2) часть 1 статьи 169 изложить в следующей редакции:

«1. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи и частью 8 статьи 170 настоящего Кодекса, в размере, установленном в соответствии с частью 8.1 статьи 156 настоящего Кодекса, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большем размере.»;

3) часть 2 статьи 169 изложить в следующей редакции:

«2. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в многоквартирном доме, признанном в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию, а также собственниками помещений, расположенных в жилых домах блокированной застройки. Собственники помещений в многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка и (или) принято решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

4) часть 2 статьи 175 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. товарищество собственников недвижимости, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах».

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Бахрах Д. Н. Административное право России / Д. Н. Бахрах, В. Г. Татарян. М.: Эксмо, 2009. 417 с.
2. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»: утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. N 312. М.: Стройиздат, 1990.
3. Газизов Р. М. Государственная политика по созданию фондов капитального ремонта многоквартирных домов / Р. М. Газизов // Проблемы учета и финансов. 2014. № 1(13). С. 49-51.
4. Жигалова А. Ю. Государственный жилищный надзор за деятельностью регионального оператора капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / А. Ю. Жигалова // Административное право и процесс. № 5. 2015. С. 83-84.
5. Зеленцов Л. Б. Организация финансирования капитального ремонта многоквартирных домов на основе кредитных механизмов / Л. Б. Зеленцов // Инженерный вестник Дона. 2015. № 3. URL: www.ivdon.ru/ru/magazine

6. Зиннатуллин А. З. Региональные системы капитального ремонта: опыт, проблемы и решения / А. З. Зиннатуллин // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. 2015. № 1(11). С. 17-21.
7. Козлов Ю. М. Административное право / Ю. М. Козлов. М.: Юрист, 2010. 237 с.
8. Ломако Н. Н. Правовое регулирование капитального ремонта многоквартирных домов / Н. Н. Ломако // Вестник Бурятского государственного университета. Вып. 2: Экономика и право. 2014. С. 301-303.
9. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: федеральный закон от 25 декабря 2012 г. N 271 — ФЗ: по сост. на 29 июня 2015 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. 2012. № 53 (часть 1). Ст. 7596.
10. О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: федеральный закон от 05 мая 2014 г. N 99 — ФЗ: по сост. на 28 ноября 2015 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. 2014. N 19. Ст. 2304.
11. О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг: Указ Президента Российской Федерации от 6 мая 2012 г. N 600: по сост. на 7 мая 2012 г. // Российская газета. 2012. № 5775.
12. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 4 июня 2014 года N 57-ПАГ14-3. URL: http://fkr22.ru/images/documents/stor_pdf.pdf
13. Пак А. А. Состояние жилищного фонда России и пути снижения тепловых потерь наружных стен зданий / А. А. Пак. Вестник Кольского научного центра РАН. 2010. URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-zhilischnogo-fonda-rossii-i-puti-snizheniya-teplovyyh-poter-naruzhnyh-sten-zdaniy>
14. 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: постановление Конституционного Суда РФ от 12 апреля 2016 г. N 10-П // Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. N 16. Ст. 2285.
15. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. URL: www.gks.ru
16. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года. URL: <http://www.minstroyrf.ru/docs/3962/>
17. Тихомиров Ю. Н. Законность в Российской Федерации / Ю. Н. Тихомиров, А. Я. Сухарев, И. Ф. Демидов. М.: Спарк, 1998. 202 с.
18. Толкачев К. Как не платить за капитальный ремонт. URL: <http://www.webohrannik.ru/vseokomynalke/kak-neplatit-za-kapremont.html>

Lyubov S. KOZLOVA¹

Olesya A. KAPELISTAYA²

Darya A. LARCHENKO³

LEGISLATIVE PROPOSALS ON ELIMINATION OF GAPS AND CONTRADICTIONS IN THE REGULATION OF FORMATION OF CAPITAL REPAIR'S FUND OF COMMON PROPERTY IN APARTMENT BUILDINGS

¹ Cand. Sci. (Jur.), Associate Professor,
Department of Administrative and Financial Law,
Institute of State and Law,
Tyumen State University
kozlova_l_s@mail.ru

² Cand. Sci. (Jur.), Associate Professor,
Department of Administrative and Financial Law,
Institute of State and Law, Tyumen State University
kapelistaya-tsu@ya.ru

³ Postgraduate Student, Jurisprudence,
Institute of State and Law, Tyumen State University
daryalarchenko11921@mail.ru

Abstract

Practical implementation of new legal organisation of common property's capital repair in the apartment buildings exacerbated the public's, politicians' and legal practitioners' attention to the problems both of formation of capital repair's fund for common property in apartment buildings and tasks of housing and communal economy management. Moreover, it showed some drawbacks of the legal regulation of social relations in this area. In the Russian legal science, however, the relevant interest in these issues has not formed yet.

Citation: Kozlova L. S., Kapelistaya O. A., Larchenko D. A. 2017. "Legislative Proposals on Elimination of Gaps and Contradictions in the Regulation of Formation of Capital Repair's Fund of Common Property in Apartment Buildings". Tyumen State University Herald. Social, Economic, and Law Research, vol. 3, no 1, pp. 133-148.
DOI: 10.21684/2411-7897-2017-3-1-133-148

The authors have analysed the legislative innovations of the Housing Code of the Russian Federation concerned the organisation of capital repair of common property in apartment buildings from a point of view of their validity, legality, compatibility and consistency with the norms of the Civil Code of the Russian Federation and the Town Planning Code of the Russian Federation.

The authors have formulated the legislative offers on elimination of gaps and contradictions in the regulation of formation of capital repair's fund of common property in apartment buildings.

Keywords

Chapter IX of Housing Code of Russian Federation, capital repair of common property in apartment buildings, capital repair's fund, regional operator, fee for capital repair.

DOI: 10.21684/2411-7897-2017-3-1-133-148

REFERENCES

1. Bakhrakh D. N., Tataryan V. G. 2009. *Administrativnoe pravo Rossii* [Administrative Law of Russia]. Moscow: Eksmo.
2. Federal Law no 271-FZ of December 25, 2012 as of June 29, 2015. "O vnesenii izmeneniy v Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii i otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii i priznanii utrativshimi silu otdel'nykh polozheniy zakonodatel'nykh aktov Rossiyskoy Federatsii" [On the Introduction of Amendments to the Housing Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation and the Recognition of Certain Provisions of the Legislative Acts of the Russian Federation as Invalid]. *Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii*, no 53 (part 1), art. 7596.
3. Federal Law no 99 FZ of May 5, 2014 as of November 28, 2015. "O vnesenii izmeneniy v glavu 4 chasti pervoy Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii i o priznanii utrativshimi silu otdel'nykh polozheniy zakonodatel'nykh aktov Rossiyskoy Federatsii" [On Amending Chapter 4 of Part One of the Civil Code of the Russian Federation and on the Invalidation of Certain Provisions of the Legislative Acts of the Russian Federation]. *Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii*, no 19, art. 2304
4. Gazizov R. M. 2014. "Gosudarstvennaya politika po sozdaniyu fondov kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh domov" [State Policy for the Creation of Capital Repairs of Apartment buildings]. *Problemy ucheta i finansov*, no 1(13), pp. 49-51.
5. Kozlov Yu. M. 2010. *Administrativnoe pravo* [Administrative Law]. Moscow: Yurist".
6. Lomako N. N. 2014. "Pravovoe regulirovanie kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh domov" [Legal Regulation of Capital Repairs of Apartment Buildings]. *Vestnik Buryatskogo gosudarstvennogo universiteta*, vol. 2: ekonomika i pravo, pp. 301-303.
7. Ofitsial'nyy sayt Federal'noy sluzhby gosudarstvennoy statistiki [Official Website of the Federal State Statistics Service]. www.gks.ru
8. Pak A. A. 2010. "Sostoyanie zhilishchnogo fonda Rossii i puti snizheniya teplovykh poter' naruzhnykh sten zdaniy" [The State of the Housing Stock in Russia and Ways to

- Reduce the Heat Loss of the Exterior Walls of Buildings]. Vestnik Kol'skogo nauchnogo tsentra RAN. <http://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-zhilishchnogo-fonda-rossii-i-puti-snizheniya-teplovyyh-poter-naruzhnykh-sten-zdaniy>
9. Strategiya razvitiya zhilishchno - kommunal'nogo khozyaystva v Rossiyskoy Federatsii do 2020 goda [The Strategy for the Development of Housing and Communal Services in the Russian Federation until 2020]. <http://www.minstroyrf.ru/docs/3962>
 10. Stroyizdat. 1990. Departmental construction norms VSN 58-88 (r) "Polozhenie ob organizatsii i provedenii rekonstruktsii, remonta i tekhnicheskogo obsluzhivaniya zdaniy, ob"ektov kommunal'nogo i sotsial'no-kul'turnogo naznacheniya" [Regulations on the Organization and Carrying out of Reconstruction, Repair and Maintenance of Buildings, Objects of Municipal and Socio-Cultural Designation]: approved by the Order of the State Committee for Architecture under the USSR Gosstroy on November 23, 1988, no 312. Moscow: Stroyizdat.
 11. The Constitutional Court of the Russian Federation Resolution of April 12, 2016 no 10-P. "Po delu o proverke konstitutsionnosti polozheniy chasti 1 stat'i 169, chastey 4 i 7 stat'i 170 i chasti 4 stat'i 179 Zhilishchnogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii v svyazi s zaprosami grupp deputatov Gosudarstvennoy Dumi" [On the Case on the Verification of the Constitutionality of the Provisions of Part 1 of Article 169, Parts 4 and 7 of Article 170 and Part 4 of Article 179 of the Housing Code of the Russian Federation in Connection with the Requests of Groups of Deputies of the State Duma]. Sobranie zakonodatel'stva Rossiyskoy Federatsii, no 16, art. 2285.
 12. The Designation of the Supreme Court of the Russian Federation of June 4, 2014 no 57-PAG14-3. http://fkr22.ru/images/documents/stor_pdf.pdf
 13. The President of RF Order no 600 of May 6, 2012 as of May 7 2012. "O merakh po obespecheniyu grazhdan Rossiyskoy Federatsii dostupnym i komfortnym zhil'em i povysheniyu kachestva zhilishchno-kommunal'nykh uslug" [On measures to Provide Citizens of the Russian Federation with Affordable and Comfortable Housing and Improve the Quality of Housing and Communal Services]. Rossiyskaya gazeta, no 5775.
 14. Tikhomirov Yu. N., Sukharev A. Ya., Demidov I. F. 1998. Zakonnost' v Rossiyskoy Federatsii [Legitimacy in the Russian Federation]. Moscow: Spark.
 15. Tolkachev K. Kak ne platit' za kapital'nyy remont [How not to Pay the Capital Repairs]. <http://www.webohrannik.ru/vseokomynalke/kak-neplatit-za-kapremont.html>
 16. Zelentsov L. B. 2015. "Organizatsiya finansirovaniya kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh domov na osnove kreditnykh mekhanizmov" [Organization of Financing of Capital Repairs of Apartment Buildings on the Basis of Credit Mechanisms]. Inzhenernyy vestnik Dona, no 3. Accessed on March 1, 2017. www.ivdon.ru/ru/magazine
 17. Zhigalova A. Yu. 2015. "Gosudarstvennyy zhilishchnyy nadzor za deyatelnost'yu regional'nogo operatora kapital'nogo remonta obshchego imushchestva v mnogokvartirnykh domakh" [State Housing Supervision for the Activities of the Regional Operator of Capital Repairs of Common Property in Multi-Apartment Buildings]. Administrativnoe pravo i protsess, no 5, pp. 83-84.
 18. Zinnatullin A. Z. 2015. "Regional'nye sistemy kapital'nogo remonta: opyt, problemy i resheniya" [Regional Capital Repair Systems: Experience, Problems and Solutions]. Vestnik UGUES. Nauka, obrazovanie, ekonomika, no 1(11), pp. 17-21.