

ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО И ПРОЦЕСС

УДК 349.999

Д.Ю. Гришмановский, И.Е. Гайдук
*D. Grishmanovsky, I. Gayduk***РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР В СИСТЕМЕ ЖКХ:
АНАЛИЗ РИСКОВ**

В работе рассматриваются основные понятия капитального ремонта, размер платы за капитальный ремонт в различных субъектах Российской Федерации, а также порядок формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в системе ЖКХ. Особое внимание авторами уделено анализу рисков, возникающих при формировании фонда капитального ремонта.

Ключевые слова: жилищное право, жилищно-коммунальное хозяйство, капитальный ремонт, многоквартирный дом, региональный оператор.

**REGIONAL OPERATOR IN MUNICIPAL HOUSING ECONOMY:
RISK ANALYSIS**

The article deals with the basic concepts of overhaul, the fee for overhaul in different regions of the Russian Federation as well as the procedure for forming the overhaul fund at the account of a regional operator in the municipal housing economy system. Particular attention is paid to the analysis of risks arising from the formation of the overhaul fund.

Keywords: housing law, municipal housing economy system, overhaul, apartment house, regional operator.

Жилищно-коммунальное хозяйство – это та фундаментальная сфера экономики, от которой зависит уровень жизни и благополучие большинства населения России.

В настоящее время состояние жилищно-коммунальной сферы Российской Федерации можно в целом охарактеризовать как кризисное. Усугубляется данная ситуация тем, что кризис в жилищно-коммунальном хозяйстве имеет застарелый характер.

Для того чтобы проиллюстрировать состояние ЖКХ конкретными данными, достаточно прибегнуть к оценке, проведенной Минрегионразвития, в ходе которой было выявлено, что «износ сетей составляет 60%, а 40% всех домов, которые есть в Российской Федерации, нуждаются в капитальном ремонте» [7].

Более 75% многоквартирных домов, которые прослужили дольше 25 лет нуждаются в проведении капитального ремонта для восстановления надлежащего технического состояния.

Чтобы раскрыть понятие капитального ремонта, обратимся к ст. 15 ч. 3 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

«3. К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с настоящим Федеральным законом относятся:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

5) утепление и ремонт фасадов;

6) установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

7) ремонт фундаментов многоквартирных домов.

3.2. Капитальный ремонт многоквартирных домов, указанных в пункте 1 части 2 настоящей статьи, обязательно должен включать в себя выполнение работ по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей воды и холодной воды, электрической энергии, газа), и узлов управления и регулирования потребления указанных коммунальных ресурсов в соответствии с требованиями Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ РФ

«Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и других нормативных правовых актов Российской Федерации» [4].

Как видно из этого понятия, данного в Законе, капитальный ремонт – это сложный и многоструктурный процесс восстановления дома, однако, чтобы капитальный ремонт был воплощен не только на бумаге, требуется успешно преодолеть первую стадию – финансирование.

Согласно ст. 158 ЖК РФ [1], капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов является обязанностью собственников. Все собственники помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме обязаны участвовать в финансировании ремонта общего имущества пропорционально их долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. От уплаты освобождены только жители домов, которые находятся в аварийном состоянии и подлежат сносу [9].

Порядок расчета суммы определяется каждым субъектом РФ отдельно, путем издания соответствующей программы. Так, жители Москвы будут обязаны ежемесячно делать взносы на капитальный ремонт домов – от 15 руб. за квадратный метр [2; 5]. Владельцы многоквартирных домов Свердловской области будут платить не менее 6,10 руб. / кв. м в месяц [8], а жители Приморского края будут обязаны делать взносы на капитальный ремонт общего имущества не менее 6,57 руб. / кв. м в месяц [6].

Эти данные уже дают общее представление о том, сколько денежных средств предстоит платить жителям регионов многоквартирных домов за капитальный ремонт.

Хранение собранных средств на капитальный ремонт может происходить двумя способами – хранение денег на специальном счете, предназначенном для определенного дома, или направление средств на счет Регионального оператора.

Логично предположить, что первый способ в большей степени подходит собственникам новых жилых помещений, так как капитальный ремонт им понадобится нескоро и, чтобы накопить на предстоящий ремонт, время еще есть. Они могут сами установить увеличенный размер взноса и проводить работы, не предусмотренные Жилищным кодексом РФ.

Второй способ заключается в направлении средств на счет Регионального оператора, где с течением времени будут аккумулироваться

взносы собственников жилья. По законодательству в течение 2 месяцев после официального опубликования региональной программы [3, ст. 168] собственники помещений в многоквартирных домах могли выбрать на общем собрании один из способов формирования фонда капитального ремонта.

Если жильцы многоквартирного дома не приняли решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, то все функции начисления сбора взносов собственников, а также функции заказчика работ по умолчанию выполняет Региональный оператор.

Таким образом, каждый региональный оператор из субъекта РФ обязан создать схему и очередность многоквартирных домов, нуждающихся в капитальном ремонте, планы работ на несколько лет вперед. Если же денег на определенный дом не хватает, а время ремонта уже подходит, то он может быть проведен за счет средств, выплаченных собственниками других домов, за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

Вследствие того, что на данный момент в субъектах РФ большинство населения по умолчанию выбрало второй путь для накопления средств на капитальный ремонт, возникает несколько рисков, например:

отсутствие правоприменительной практики, из-за чего появляются определенные правовые противоречия, связанные с различным толкованием норм законодательства, с возможными коллизиями правовых норм, которые осложняют операторам его применение и понимание заложенных в законе норм непосредственно населением [10];

закон превращает региональных операторов в монополистов заказа на выполнение работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества на всей территории субъекта Российской Федерации, вследствие чего есть риск возникновения коррупции и повышения цен на ремонтные работы;

при условии, что руководство будет осуществлять чиновник, также возникает риск коррупции и бюрократии, который конкретно может проявиться в возможность давать предпочтение «своим людям» в первоочередности ремонта их дома, несмотря на то, что другой дом будет находиться в худшем состоянии [11];

решение вопроса об игнорировании собственниками помещений участия в реализации программы в силу различных причин – из-за незнания законодательства, из-за недоверия к новой

системе капитального ремонта, из-за отсутствия инициативы, из-за нежелания нести бремя затрат на оплату взносов на капитальный ремонт и так далее. А ведь из этих факторов складывается приемлемый результат ремонта.

Названа лишь небольшая часть рисков, которая связана с темой данного анализа.

Можно проиллюстрировать, что общественность в большей части не принимает такого способа для осуществления капитального ремонта. Это наглядно видно из результатов опроса, проведенным Российской газетой, на тему: «Кто должен оплачивать капитальный ремонт?». Его результаты представлены в диаграмме (Рис. 1).

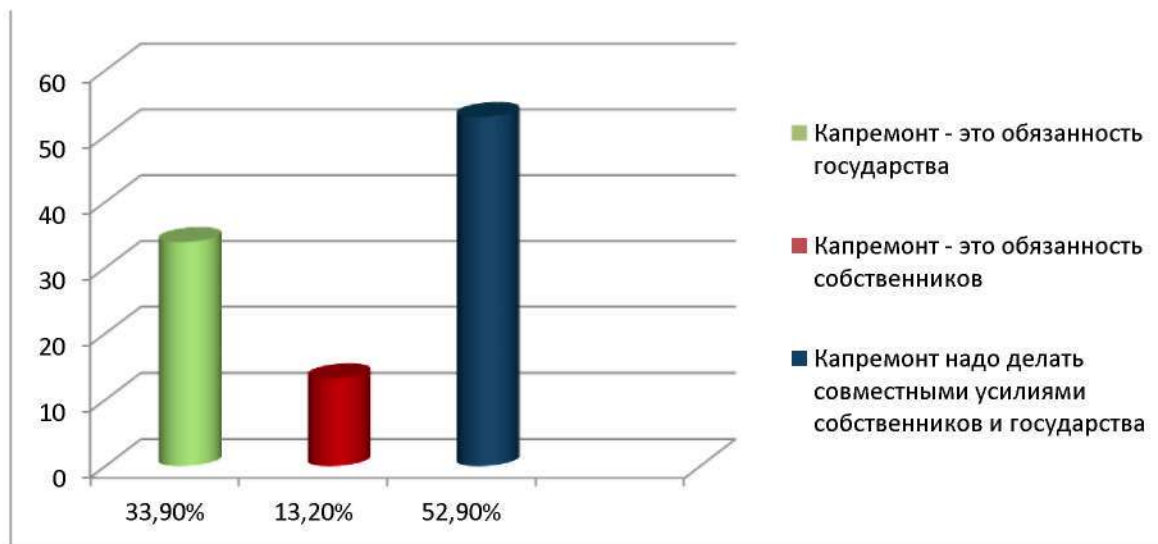


Рис. 1. Кто должен оплачивать капитальный ремонт?

Результаты показывают, что жители считают правильным делать капитальный ремонт совместными усилиями собственников и государства.

На основе вышеизложенного анализа, можно сделать заключение.

Важным направлением развития ЖКХ в городах страны является формирование эффективной системы финансирования капитального ремонта данной сферы. Но для проведения эффективной ремонтной политики необходимо решить ряд задач теоретического и практического характера.

Исходя из анализа, мы можем сделать вывод о том, что одной из наиболее острых проблем является финансирование капитального ремонта жилищного фонда города.

Данная проблема многогранна и имеет следующие аспекты:

- источники финансирования;
- механизмы привлечения финансовых ресурсов;

- эффективность использования привлечённых финансовых средств.

Как показывает зарубежный опыт, для решения вышеперечисленных проблем можно использовать платежи потребителей, т. е. населения и арендаторов жилья, но нельзя говорить о том, что полное заимствование зарубежного опыта будет уместно для современной России. Инициативность «зарубежного собственника», к сожалению,

далека от инертного и неэффективного собственника в России. Но в целом система регионального оператора могла бы мотивировать жильцов к стабильному сбору средств, а государство к эффективной реновации.

При этом деятельность региональных операторов имеет важнейшее социальное значение, а потому должна находиться под наблюдением различных заинтересованных юридических и физических лиц, поскольку затрагивает интересы всех граждан.

Помимо общественного надзора также требуется контроль органов власти, представителей общественности и средств массовой информации. В связи с чем риски в деятельности регионального оператора в современной действительности исключать нельзя. В этом нам видится опасность недовольства итогами деятельности операторов населением, а в конечном итоге – территориальными властями. То есть уже сейчас необходимо предусматривать меры, которые бы защищали от указанных рисков.

Думается, что введение данного варианта оплаты капремонта – не что иное, как новый способ для осуществления коррупционной деятельности. В связи с этим предлагается последовать совету председателя комитета по жилищной политике в Госдуме Галины Хованской: «Нужно не сидеть, сложа руки, а действовать. В частности,

избрать председателем Совета дома или ТСЖ активного знающего пенсионера из числа собственников квартир. У таких людей есть желание, силы и свободное время вникать во все вопросы, связанные с ЖКХ, и иметь в доме порядок». Известная поговорка гласит: «Под лежащий камень вода

не течет». По любому спорному вопросу всегда можно обратиться в государственную жилищную инспекцию. Без активного противодействия коррупции в системе ЖКХ, оказываемого населением всей нашей страны, искоренить это зло (источник наживы чиновников) будет практически невозможно.

Примечания

1. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 14.

2. Москва определилась с капремонтом. – http://www.gazeta.ru/realty/2014/12/23_a_6333837.shtml (дата обращения 11 марта 2015 г.).

3. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : федер. закон от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2012. – № 53 (ч. 1). – Ст. 7596.

4. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: федер. закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 30 (ч. 1). – Ст. 3799.

5. О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы : постановление № 832-ПП от 29 декабря 2014 г. – http://dom-i-dvor.info/kapremont_12434_1354 (дата обращения 11 марта 2015). Проблемы ЖКХ // Актуальные комментарии. URL: http://actualcomment.ru/problemu_zhkkh.html (дата обращения 22 февраля 2015 г.).

6. Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт на 2014-2016 годы : постановление Администрации Приморского края от 18 ноября 2013 г. № 411-па. – <http://www.garant.ru/hotlaw/primor/508328/> (дата обращения 11 марта 2015 г.).

7. Проблемы ЖКХ // Актуальные комментарии. – http://actualcomment.ru/problemu_zhkkh.html (дата обращения 22 февраля 2015 г.).

8. Региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Свердловской области // Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области (Госжилинспекция Свердловской области). – <http://www.gilinsp.ru/?category=27&class=news&id=156> (дата обращения 11 марта 2015 г.).

9. Цена квадрата // Российская газета. – <http://www.rg.ru/2013/07/12/minregion.html> (дата обращения 24 февраля 2015 г.).

10. Справедливороссы продолжают отстаивать права граждан, связанные с капитальным ремонтом жилья // Справедливая Россия в Ямало-Ненецком автономном округе – <http://yamal.spravedlivo.ru/005112060-00134.html> (дата обращения 22 февраля 2015 г.).

11. С 2014 года все в обязательном порядке будут платить за капитальный ремонт многоквартирных домов // Жуковские Вести. – <http://zhukvesti.info/articles/detail/32540/> (дата обращения 22 февраля 2015 г.).

ГРИШМАНОВСКИЙ Денис Юрьевич, кандидат юридических наук, доцент, и. о. заведующего кафедрой предпринимательского права и защиты прав потребителей Института экономики, торговли и технологий; Доцент кафедры Общеправовых и специальных дисциплин по юриспруденции филиала в г. Снежинске, Южно-уральский государственный университет (НИУ).

E-mail: grishmanovsky@mail.ru

ГАЙДУК Иван Евгеньевич, студент Челябинского филиала, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации.

E-mail: radioactive-man@mail.ru

GRISHMANOVSKIY Denis, Candidate of Law, Assistant Professor, acting head of the Chair of Entrepreneurial Law and Consumers' Protection, Institute of Economics, Trade and Technologies, South Ural state University (NRU).

E-mail: grishmanovsky@mail.ru

GAYDUK Ivan, student, Chelyabinsk branch of the Russian Academy of National Economy and State Service under the President of the Russian Federation.

E-mail: radioactive-man@mail.ru