

РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВ И ОБЯЗАННОСТЕЙ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

В СТАТЬЕ РАССМАТРИВАЮТСЯ КЛЮЧЕВЫЕ ФАКТОРЫ, КОТОРЫЕ ОПРЕДЕЛЯЮТ ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ СОГЛАСНО ЖИЛИЩНОМУ И ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСАМ, А ТАКЖЕ СПОСОБСТВУЮТ РАЗВИТИЮ ИНВЕСТИЦИОННОГО КЛИМАТА В ДАННОЙ СФЕРЕ



В.Акимкин, начальник Управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы

Собственники помещений в многоквартирном доме имеют как права, так и обязанности (Табл. 1).

Собственникам помещений в многоквартирном доме, согласно статей 289 и 290 ГК РФ, а также статьи 36 ЖК РФ, принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, являющиеся общим имуществом, которые предназначены для обслуживания более одного индивидуализированного помещения в данном доме. Это основной и единственный признак для отнесения того или иного помещения к общему имуществу. К общему имуществу относятся: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, ко-

ридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы. Приведённый в 36 статье список помещений общего имущества не является ограниченным и может быть расширен в зависимости от типологии дома и его состава. В доме могут быть и иные помещения, являющиеся общим имуществом, если они обслуживают более одного собственника. Кроме помещений к общему имуществу относятся конструктивные элементы дома, такие как крыша, стены, фундамент, межэтажные перекрытия, инженерное оборудование, обслуживающее также более одного индивидуализированного помещения. Земельный участок в установленных границах также является общей долевой собственностью. В Москве пока ещё не выработан порядок передачи земли в общую долевую собственность собственников помещений. Однако, я могу согласиться с мнением специалистов, что оформление прав собственности на земельный участок является прочной основой для предоставления долгосрочных кредитов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Согласно той же статье ЖК РФ, только собственники помещений в многоквартирном доме имеют исключительное право на общее имущество. Только собственники помещений владеют, пользуются и в установленных законом пределах распоряжаются общим имуществом в доме. И никто другой не имеет на это право.

Согласно статье 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений является единственным органом управления домом. К компетенции общего собрания относятся (реализация прав собственника):



- принятие решений о реконструкции дома (с расширением и надстройкой), ремонте общего имущества - решения принимаются не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников;

- принятие решений об использовании земельного участка - здесь также решения принимаются не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников;

- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в доме - решения принимаются аналогично;

- выбор способа управления и управляющей организации - решения принимаются большинством голосов от числа голосов присутствующих на собрании собственников и т.д.

При этом общее собрание собственников может быть проведено как в очной, так и в заочной форме голосования, т.е., путём сбора письменных решений собственников по тому или иному вопросу, вынесенному на голосование. Форма заочного голосования значи-

тельно упрощает процедуру принятия решений.

Исходя из смысла части 3 статьи 36 Жилищного кодекса, собственники помещений вправе продавать или отчуждать отдельные части общего имущества (здесь речь идёт главным образом о помещени-

ях общего имущества). И такое действие возможно только при реконструкции общего имущества и только с согласия абсолютно всех собственников помещений. Но это жёсткое по своей сути требование распространяется только на тот случай, когда уменьшается размер общего имущества при отчуждении возникших в результате реконструкции помещений, по сравнению с размером общего имущества до его реконструкции. Если размер помещений общего имущества не уменьшается в результате реконструкции, то согласие на отчуждение вновь построенного помещения должны дать собственники, обладающие не менее, чем 2/3 голосов.

Итак, чтобы реконструировать или надстроить дом, необходимо получить согласие собственников помещений, обладающих не менее, чем 2/3 голосов от общего числа голосов всех собственников. Но если в результате реконструкции уменьшается размер общего имущества, то все собственники помещений в доме должны дать на это согласие. В противном случае передача в чью-либо собственность возникшего помещения будет незаконной.

Исходя из сказанного, можно сделать следующий вывод: обустройство мансардного помещения на чердаке, влекущее за собой уменьшение площади чердака,

Табл. 1. Собственники помещений в многоквартирном доме

Права	Обязанности
<ul style="list-style-type: none"> - право собственности на общее имущество в доме - право владения, пользования и распоряжения общим имуществом в доме - принятие решений на общем собрании - право отчуждения общего имущества в доме 	<ul style="list-style-type: none"> - несение бремени расходов по содержанию помещения и общего имущества в доме - несение расходов по капитальному ремонту общего имущества в доме

Табл. 2. Источники финансирования капитального ремонта дома



и передача этого помещения в собственность инвестору практически не представляется возможным, поскольку вероятность получения на то согласия всех собственников ничтожно мала.

Но это кажется на первый взгляд, если данную задачу решать таким ортодоксальным способом. Давайте посмотрим на эту проблему с другой стороны. Для этого перейдём к обязанностям собственников помещений в многоквартирном доме. К ним относятся следующие:

1. В соответствии со статьёй 210 ГК РФ собственник несёт бремя расходов по содержанию принадлежащего ему имущества. В соответствии со статьёй 30 частью 3 ЖК РФ собственник помещения несёт бремя содержания принадлежащего ему помещения, а также общего имущества в доме пропорционально своей доле в праве на это общее имущество. А доля, как известно, пропорциональна площади принадлежащего ему помещения.

2. Исходя из смысла статей 154 и 158 ЖК РФ, собственник помещения обязан нести расходы по содержанию и ремонту, включая капитальный ремонт, общего имущества. При этом малоимущие граждане, являющиеся собственниками помещений, имеют право на получение бюджетных субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Однако, в городе Москве на переходный период пока ещё сохраняется предоставление бюджетных дотаций на содержание и ремонт жилья, поступающих непосредственно управляющим организациям. В результате размер платежей граждан уменьшается на величину этих дотаций.

В соответствии с законодательством города Москвы, бюджетные дотации предусматриваются и на выборочный капитальный ремонт жилых домов. Однако, этих средств явно недостаточно.

Вместе с тем, Жилищным кодексом отныне не предусмотрена обязанность ор-

ганов власти по предоставлению бюджетных дотаций. Статьёй 165 ЖК установлено лишь право органов власти на предоставление бюджетных дотаций на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Задачи финансирования капитального ремонта многоквартирных домов без привлечения бюджетных средств и без отселения жителей в условиях нового Жилищного кодекса пока ещё до конца не решены и, на первый взгляд, являются затруднительными. Да, действительно, Жилищный кодекс требует перестройки всей системы отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, а это тянет за собой необходимость изменения менталитета как органов власти, так и жителей.

В этой связи, исходя из совокупности изложенных факторов и поставленной задачи о возможности санации и капитального ремонта жилых домов с применением инвестиционных механизмов, можно предложить апробировать на практике следующий вариант её решения.

В городе Москве предлагается проработать новые механизмы мотивации жителей как собственников помещений на привлечение иных источников финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, кроме традиционных бюджетных (Табл. 2). В принципе возможны три источника финансирования капитального ремонта: бюджетные дотации, средства собственни-

Табл. 3. Технологическая схема принятия решений о капитальном ремонте дома



ков помещений в доме, инвестиции при строительстве мансард и надстроек. В городе ещё предстоит разработать различные модели принятия решений по применению тех или иных источников финансирования.

Для начала такую работу целесообразно провести в рамках экспериментов или пилотных проектов в каком-либо районе или административном округе, основываясь на определенных принципах.

В первую очередь, необходимо провести мониторинг и инвентаризацию всех многоквартирных домов, по которым наступил или наступает срок проведения комплексного капитального ремонта (на основе перечня домов, включённых в титульный список). По результатам этой инвентаризации для каждого дома готовится конкретный бизнес-план определяющий возможность использования имеющихся источников самофинансирования капитального ремонта. К ним могут относиться различные виды реконструкции без отселения жителей, а именно:

- строительство мансардных помещений в чердачном пространстве;
- надстройка дополнительного этажа из облегченных конструкций;
- строительство дополнительной пристройки к дому.

Возможность надстроек или пристроек, естественно, предварительно должна быть согласована с соответствующими органами.

В бизнес-плане рассчитывается инвестиционная составляющая, получаемая в виде дохода от данного проекта в целях дальнейшего использования этого дохода на капитальный ремонт дома.

В рамках пилотного проекта вводится следующая норма или правило предоставления бюджетных дотаций, а именно: бюджетные средства выделяются на капитальный ремонт только тех жилых домов, в которых отсутствует возможность вышеназванного источника самофинансирования капитального ремонта.

При этом среди жителей домов, где по бизнес-плану определена инвестиционная составляющая капитального ремонта, проводится необходимая информационно-разъяснительная работа. Жителям разъясняются преимущества,

В МОСКВЕ ПРЕДЛАГАЕТСЯ ПРОРАБОТАТЬ НОВЫЕ МЕХАНИЗМЫ МОТИВАЦИИ ЖИТЕЛЕЙ КАК СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ, КРОМЕ ТРАДИЦИОННЫХ БЮДЖЕТНЫХ

которые они получают при реализации этого пилотного проекта. Главное преимущество - это создание реального источника самофинансирования капитального ремонта дома, который в конечном итоге многие из жителей вынуждены будут проводить за свой счёт по причине недостатка бюджетного дотирования, ориентированного лишь на малоимущих граждан. Собственники помещений в таких домах уведомляются также о необходимых сроках проведения капитального ремонта дома. При этом собственникам предлагается в соответствии с бизнес-планом принять решение о реконструкции (надстройке или пристройке) здания, что позволит изыскать средства на капитальный ремонт. Одновременно собственниками принимается решение о возможном уменьшении размера общего имущества. Однако, при этом может не потребоваться получение согласия всех собственников, ведь в проекте можно предусмотреть выход иных компенсационных площадей общего имущества в других частях дома при реконструкции, а также возможность строительства мансардного этажа, не уменьшая размер общего имущества.

Следует подчеркнуть, что успех таких пилотных проектов будет зависеть от эффективности проведения соответствующей целенаправленной информационно-разъяснительной работы среди жителей и получения поддержки с их стороны. А такую поддержку можно будет получить лишь при высоком качестве всех проводимых работ с привлечением актива дома: товарищества собственников жилья, ЖСК или домового комитета.

Вместе с тем, необходимо создать организационную структуру для реализации этих пилотных проектов. В организационной структуре должны участвовать префектуры, управы районов

и управляющие организации, включая товарищества собственников жилья. Здесь видится необходимость создания специализированной организации в каждом районе, которая будет осуществлять девелоперские функции, осуществлять менеджмент проектов, а также будет являться неким буфером между инвесторами, строительными и предпринимательскими организациями, с одной стороны, и органами власти, с другой.

Данные пилотные проекты будут способствовать развитию активности жителей, повышению их ответственности как собственников жилых помещений за капитальный ремонт, преодолению их иждивенческой позиции. Также это позволит оптимизировать бюджетный процесс, высвободить значительные бюджетные средства для капитального ремонта инвестиционно непривлекательных жилых домов, внедрить новые подходы и источники самофинансирования капитального ремонта инвестиционно привлекательных домов.

Вместе с тем, при успешном развитии таких пилотных проектов и поддержке населения в дальнейшем возможно будет законодательно урегулировать данные процедуры.

Эту идею можно развивать и дальше, рассматривая те возможности, которые нам дают статьи 161 и 162 ЖК РФ, где говорится об управлении многоквартирными домами.

Специалисты Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы наработали значительный опыт проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах. В Москве уже сложилась соответствующая инфраструктура и сегодня как никогда важна практика реализации обязанностей собственников помещений при капитальном ремонте жилых зданий.