

ОБЗОР

Организация и финансирование текущего и капитального ремонта в совместных домовладениях стран Европы и Азии

07.05 2021г.

Австрия, Германия

В Австрии и Германии Объединение Собственников Жилья (ОСЖ) создаётся при возникновении каждого совместного домовладения собственником земельного участка (застройщиком многоквартирного дома) и является юридически независимой формой с частичной правомочностью. Для распродажи квартир отдельным собственникам разрабатывается и утверждается «Декларация о разделении собственности». Одна из частей Декларации – это обязательные «Правила ОСЖ». С этими правилами обязан письменно согласиться каждый покупатель квартиры в доме. Граждан, которые не дали своё согласие соблюдать Правила и нести ответственность согласно Правил, в Австрии и Германии нет.

Один из разделов Правил гласит, что «ОСЖ обязано выполнять надлежащий текущий и капитальный ремонт общей собственности». А другой - «Собственники жилья обязаны накапливать средства для надлежащего текущего и капитального ремонта общей собственности. Размер отчислений на текущий и капитальный ремонт определяется решением первого собрания собственников в ОСЖ».

Каждое ОСЖ обязательно открывает счёт в банке на имя ОСЖ (предусмотрено Правилами), через этот индивидуальный счёт осуществляется финансирование расходов ОСЖ и накопление денег на ремонт дома (кроме накоплений на модернизацию дома). Потенциальный покупатель до заключения договора покупки может ознакомиться с балансом счёта и не рискует оказаться совладельцем аварийного дома, делая инвестиции в покупку жилого помещения – если на счёте денег мало, значит ремонт был недавно, если много – значит скоро будет.

Кроме того, согласно Правил, обязательных для всех его участников, ОСЖ как правило заключает (через управляющего) следующие договоры страхования:

- а) страхование здания от повреждений, причиняемых огнем, бурей, водопроводной водой и градом
- б) страхование ответственности за земельный участок
- в) страхование ответственности за загрязнение вод
- г) страхование стекол во всём здании.

Страхование общего имущества должно производиться, насколько это возможно, по восстановительной стоимости общего имущества ОСЖ.

Таким образом, риски перехода в аварийное состояние многоквартирных домов ОСЖ минимальны – каждое ОСЖ обязательно накапливает средства на текущий и капитальный ремонт и страхует возможный ущерб от пожара и стихийных бедствий по восстановительной стоимости.

Но что делать в случае чрезвычайных, непредвиденных обстоятельств? Согласно Правилам, «если жилой дом ОСЖ полностью либо частично разрушается, то собственники жилых помещений обязуются друг перед другом восстановить изначальное состояние здания, каким оно было до наступления ущерба». Если сумма страхования и прочие требования не покрывают полностью расходы на восстановление здания, то каждый собственник жилого помещения обязуется внести недостающую часть расходов в размере, соответствующем количеству его долей.

При этом каждый собственник жилого помещения имеет право в течение одного месяца после объявления выявленных требований возмещения убытка и расходов на восстановление и реконструкцию согласно плану восстановления, освободиться от обязательств по несению этих расходов путём отчуждения своей жилой собственности. Для этой цели он должен выдать управляющему нотариально заверенную доверенность на продажу своего жилого помещения. При этом управляющий должен получить доверенность на продажу

квартиры - на рынке без торгов, либо при необходимости и надлежащем исполнении § 53 «Закона о жилой собственности», продать её на торгах.

Государство в сложившейся ситуации не обязано помогать гражданам, у членов семьи которых в собственности имеется недвижимое имущество и связанные с ним доли в земельном участке совместного домовладения, любые другие жилые и нежилые помещения, дачи, автомобили. Гражданам, которые оказались без имущества и без работы, предоставляется социальное арендное жильё.

Латвия, Литва, Эстония

В этих странах отчисления на текущий и капитальный ремонт многоквартирного дома (совместного домовладения) не являются обязательными, что уже сейчас вызывает критику профессиональных управляющих. Но они ничего не могут поделать – решение относится к исключительной компетенции собственников дома.

В 2020 году, в результате ревизии жилищного фонда Латвии, представители Госконтроля этой страны выяснили, что тысячи людей проживают в аварийных домах с условиями, угрожающими жизни и здоровью. Большая часть жилищного фонда деградирует до состояния трущоб. "После проведенной денационализации жилищная политика в государстве фактически отсутствует", – говорится в отчете. В 62% многоквартирных домов от общего числа ревизоры выявили ряд нарушений, связанных с пожарной безопасностью. В 60% многоквартирных домов наблюдается ряд таких существенных повреждений в зданиях, как протечка или плохое техническое состояние крыши и сырой фундамент. Представители Госконтроля подсчитали, что ремонт одного жилого дома обойдется собственникам в сумму до 100 тысяч евро.

Выходом из ситуации, например, могли стать правила Кабинета министров Латвии № 408 об установлении платы за обслуживание многоквартирных домов. В этих правилах ясно сказано, что управляющий обязан установить плату за обслуживание дома в следующем с учетом стоимости восстановления этого дома. Далее эту плату за восстановление предлагали распределить на три года. Фактически правительство в этих правилах предусмотрело механизм, который позволил бы восстановить все дома страны за три года. Однако этот механизм не сработал. Например, управляющие в г. Елгава добросовестно постарались применить эти правила и рассчитали владельцам квартир соответствующую плату за обслуживание. Самая высокая плата для одного из домов достигала 20 евро за 1 м² в месяц, в течение ближайших трех лет (43.200 евро за три года для квартиры в 60 м²). Как только управляющие сообщили своим клиентам о новой плате за управление общим имуществом и содержание общего имущества (с учётом стоимости восстановления дома), собственники квартир приняли решение лучше «взять себе права управления домами» и сохранить размер финансирования на минимальном уровне. Это и понятно, очень немного найдётся собственников квартир, которые бы могли в течении трёх лет оплачивать восстановление дома 20 евро за 1 м² в месяц, а решение нужно принимать большинством голосов.

Практика часто показывает, что если у общего собрания почти каждого совместного домовладения есть хотя бы какая-то возможность не повышать плату за обслуживание и ремонтные работы, то оно и голосует за то, чтобы плату не поднимать. Это создаёт предпосылки техногенной и социальной катастрофы национального масштаба уже в ближайшие 20–25 лет.

Армения, Грузия, Таджикистан, Туркмения, Казахстан, Киргизия, Молдова, Узбекистан, Украина

Указанные страны после масштабной приватизации жилья руководствовались рекомендациями МВФ и других институций, основанных на отрывочных представлениях о жилищной политике развитых стран мира. Основной тезис – частные собственники сами должны принимать решения, рынок жилья всё урегулирует. Важные, не учтённые правительствами обстоятельства, которые привели к значительному ухудшению состояния жилого фонда после ухода государства из жилищной политики во всех указанных постсоветских странах:

- в развитых странах мира жилищные отношения формировались столетиями и своей оптимальной законодательной фазы достигли в 50-х годах 20-го века
- жилой фонд этих стран многообразен (сочетание арендного, кооперативного жилья и совместных домовладений) и более стабилен, устойчив к вызовам и рискам

- государство в развитых странах хотя и не вмешивается в отношения участников, но создаёт чёткие и реальные, тщательно прописанные законодательные рамки для них
- организационные формы управления совместными домовладениями (ОСЖ в Австрии и Германии, Ассоциации в Швеции и т. д.) совершенно не похожи на юридические лица, созданные для управления совместными домовладениями в постсоветских странах – это обстоятельство до сих пор не известно большинству законодателей постсоветских стран
- западная демократия в совместных домовладениях строится на очень строгих правилах и ещё более строгих ограничениях, а не на праве большинства принимать любые решения, и с точки зрения западного права «вольница» в частном жилом фонде постсоветских стран является хаосом и анархией, но не демократией
- моно-структура городского жилья, состоящего исключительно из совместных домовладений без правил и с совершенно разными по доходам собственниками, сама по себе является угрозой безопасности в долгосрочной перспективе
- предоставив коллективным собственникам право десятилетиями не финансировать капитальный и текущий ремонт многоквартирных домов, указанные страны вынуждены будут ликвидировать огромный недоремонт частного жилого фонда, чтобы избежать катастрофы - в экстренном порядке и непопулярными мерами (принудив население) или за счёт значительных бюджетных заимствований.

И в некоторых странах, например, в Казахстане, жилищная политика начинает меняться. В этой стране с 2019 года установлен минимальный размер отчислений на капитальный ремонт, утверждён порядок его проведения, обсуждается возможность штрафовать уклоняющихся от уплаты отчислений собственников, начато финансирование (из бюджета акиматов) мероприятий по замене лифтов, ремонту кровли и других связанных с капитальным ремонтом мероприятий в «объектах кондоминиума».

Особняком находится Азербайджан, в котором были приватизированы квартиры, а общее имущество многоквартирных домов осталось в собственности государства. Что с этим общим имуществом делать дальше, и кто будет финансировать его капитальный и текущий ремонт, не знает никто.

Российская Федерация

Износ основных фондов жилищно-коммунального хозяйства в России, по оценкам правительства, уже превышает 60%. В том числе, требует капитального ремонта и состояние многих многоквартирных домов. По сведениям Росстата, на конец 2013 года удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в стране составил 2,8%.

Однако в конце 2012 года Жилищный кодекс РФ был дополнен разделом IX "Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах", который предусматривает обязательное перечисление средств собственниками помещений в многоквартирных домах в фонд капитального ремонта (Федеральный закон от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ). При этом минимальный размер таких взносов должен был устанавливаться отдельно регионами. Но длительное время закон фактически не действовал из-за отсутствия необходимых подзаконных актов, поскольку субъекты РФ должны были при установлении минимальных размеров взносов на капремонт опираться на методические рекомендации, утвержденные уполномоченным Правительством РФ органом (ч. 8.1. ст. 156 Жилищного кодекса РФ). План мероприятий по реализации указанного закона был утвержден распоряжением Правительства РФ от 30 апреля 2013 г. № 720-р, а соответствующие методические рекомендации были введены 10 июля 2013 года (приказ Минрегиона России от 10 июля 2013 г. № 288 "Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт"). Только после этого субъекты РФ смогли принять необходимые региональные законы, и первые квитанции с требованием оплаты взноса в фонд капитального ремонта стали поступать владельцам квартир уже в 2014 году.

Взносы на капитальный ремонт в России начисляются по лицевому счету на жилое помещение собственнику помещения единой суммой без учета количества проживающих. Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на

капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт
- ремонт крыши
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме
- ремонт фасада
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Формирование фонда капитального ремонта жилого дома может производиться одним из двух возможных способов:

- на специальном счете
- на счете регионального оператора – так называемый "общий котел".

При этом по умолчанию фонды капитального ремонта формируются на счетах региональных операторов и никаких действий для этого производить не требуется, а для выбора способа накопления на специальном счете необходимо принятие решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Решение считается принятым, если за него отдано не менее 2/3 голосов от общего количества собственников помещений в многоквартирном доме.

С 01.01.2016 г. вступили в силу изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, согласно которым законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт следующим категориям граждан:

- одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет в размере пятидесяти процентов от суммы взноса
- одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет в размере ста процентов от суммы взноса
- собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста в размере пятидесяти процентов от суммы взноса
- собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста в размере ста процентов от суммы взноса.

Минимальный размер взносов на капитальный ремонт устанавливается нормативными актами субъектов РФ и ежегодно индексируется с учетом изменения индекса потребительских цен. Сумма платежа определяется по характеристикам здания жилого дома (год постройки, этажность, тип материалов), если в данном регионе предусмотрена такая дифференциация размера взноса, и по количеству квадратных метров помещения. Окончательный размер взноса может быть изменен в сторону увеличения решением общего собрания собственников, а накопленную за счет такого повышения сумму можно использовать на виды капитального ремонта, не предусмотренные ст. 166 Жилищного кодекса РФ (например, на разработку проектной документации, оплату услуг по строительному контролю и расходов на получение гарантий и поручительств по кредитам и займам), либо для ускорения выполнения срочных работ (ч. 3 ст. 166 Жилищного кодекса РФ).

ВЫВОДЫ

По нашему мнению, текущий и капитальный ремонт многоквартирных жилых домов – совместных домовладений должен быть обязательным. Минимальный перечень работ по ремонту должен не допускать излишнего износа прежде всего конструкций и инженерных коммуникаций, влияющих на безопасность (несущие конструкции, балконы, лифты, газовое оборудование и вентиляционные шахты). Если это возможно с экономической точки зрения, необходимо в течении 30-35 лет восстанавливать проектные характеристики многоквартирных домов всего жилого фонда страны.

Какими законодательными актами это будет урегулировано, и как будет осуществляться финансирование (только собственниками помещений, или при со-финансировании местного и национального бюджета, международных программ) – прерогатива правительств стран, с учётом реальных просчитанных возможностей.

Особая рекомендация заключается в изучении многообразия форм собственности городского жилья стран с успешной «жилищной историей», для постепенного ухода от моно-среды проблемных совместных домовладений в городах постсоветских стран. Многообразие форм собственности на многоквартирные жилые дома значительно снижает градус проблемы, связанной с финансированием капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

*Геннадий Калёнов
Исполнительный директор,
Международной ассоциации менеджмента недвижимости (ИАМН),
г. Минск, Беларусь*