

Тенденции развития судебной практики относительно капитального ремонта жилищного фонда

Кручинина Снежана Викторовна

Студент

Институт права, социального управления и безопасности

Удмуртский Государственный Университет, г.Ижевск, УР, Россия

E-mail: Snezha1@yandex.ru

На сегодняшний день достаточно проблемным является вопрос о ремонте жилищного фонда в нашей стране. После вступления в силу Жилищного Кодекса РФ от 01 марта 2005 г. спорным остается вопрос об участии в ремонте обветшалого жилищного фонда Муниципалитетов и подконтрольных им органов жилищно-коммунального хозяйства. Новый ЖК не возлагает на Муниципальные организации и управляющие компании эти обязательства, в связи с чем, возникают разговоры о «жилищно-правовой амнистии муниципалитетов со стороны государства», так как в соответствии с прежним законодательством капитальный ремонт был обязанностью этих организаций. Судебная практика, возникшая в связи с попыткой защитить гражданами-собственниками жилья свои предполагаемые права, фактически уничтоженные государством, достаточно негативно относилась как к искам о понуждении к проведению работ по капитальному ремонту жилых домов, так и к искам о взыскании сумм затраченных собственниками на несостоявшийся ремонт. В своей работе я поставила цель не только проанализировать тенденции развития судебной практики по данной категории дел, но и выработать некоторые рекомендации для решения данной проблемы

Одним из первых, после вступления в силу ЖК РФ, было Решение Конституционного суда Республики Татарстан от 27 апреля 2005 г. по жалобе Л.Н. Багимова, просившего признать незаконным включение в счет-фактуру жилищно-коммунальных услуг платежа за Капитальный ремонт дома, так как с момента ввода в эксплуатацию, несмотря на многолетние платежи, услуги по капитальному ремонту не предоставлялись. Суд признал незаконность данных действий, а так же подчеркнул в своем решении, что Багимов и другие граждане, приватизировавшие свои квартиры в многоквартирных домах, подлежащих капитальному ремонту, в соответствии с нормами, вправе требовать от бывшего наймодателя исполнения им обязанности произвести капитальный ремонт, поскольку за указанным наймодателем сохраняется обязанность произвести капитальный ремонт дома, в случае, если до момента приватизации жилого помещения или после нее в данном жилом доме, требующем капитально ремонта, такой ремонт не производился.

Во многих других регионах этот вопрос решался далеко не в пользу жильцов. Например, в Удмуртии, судебная практика долгое время шла по пути отказа в удовлетворении требований по капитальному ремонту обветшалого жилья. Суды в своих решениях ссылались на ЖК РФ, возложивший все подобные обязанности на собственников, игнорируя не только ст. 16 ФЗ «О приватизации жилищного фонда в РФ» (на которую в своем решении ссылался Конституционный Суд Татарстана), но и ст.5 ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ», из смысла которой вытекает то, что ЖК РФ не применяется к отношениям, возникшим до введения его в действие, но и ФЗ «О защите прав потребителей», хотя отношения между жителями и управляющими компаниями основываются на договоре об оказании услуг. Таким образом, налицо был односторонний отказ от оказания услуг со стороны государства поддерживаемый судебной властью. Только в конце 2006 года, после целого ряда отказных дел, практика начала меняться. В решении от 07 декабря 2006 г. № 2-3328/06 суд признал, что правоотношения между гражданами и жилищно-эксплуатационными организациями возникли задолго до вступления в силу ЖК РФ, еще тогда, когда истек нормативно-установленный срок эксплуатации жилья до постановки на капитальный ремонт. И,

основываясь на ст.5 ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ», стали применять утратившее силу законодательство (в том числе ЖК РСФСР), которое устанавливало финансирование ремонта за счет средств Управляющих компаний и «местных» бюджетов. Применяя ФЗ «О защите прав потребителей» суд указывал на возмездный характер правоотношений, т.к. жителями в течение многих лет оплачивались фактически не предоставляемые услуги. Судебная практика, направившаяся по пути возложения обязанности по производству капремонта на управляющие компании не «забыла» и о Муниципалитетах, и на основании того, что они являются учредителями Управляющих жилищно-коммунальных организаций в силу ч.5 ст.115 ГК РФ суд привлек их в качестве субсидиарных ответчиков. А поскольку средств на балансе у Жилищно-коммунальных организаций чаще всего не бывает, то, по сути, все бремя ответственности было возложено на муниципалитеты. Таким образом, граждане-собственники смогли защитить свои права. Проблемой является то, что ст. 16 ФЗ «О приватизации жилищного фонда в РФ», которая является фундаментальной для такого ряда судебных решений, утрачивает силу с 01.01. 2010 г. И собственники квартир, расположенных в более новых домах, будут осуществлять капремонт за свой счет. Депутат Государственной думы Г.П. Хованская в своем интервью о грядущих изменениях в ЖК РФ пояснила, что после отмены вышеназванной статьи единственным механизмом защиты жилищных прав собственников будет то, что неисполнение в нормативно установленные сроки органами Государственной и Муниципальной власти своих обязательств по проведению капремонта, должно компенсироваться при сносе дома собственнику приватизированного жилья в таком доме путем включения в выкупную цену стоимости не произведенного капитального ремонта. Нахожу, что это положение достаточно сомнительно, потому, что собственник хочет проживать в комфортных (как говорится в строительных нормативах) условиях, а не ждать пока его дом пойдет под снос и ему выплатят некую сумму.

За последние 5 лет, площадь ветхого аварийного жилья в РФ фактически удвоилась, а по данным Росстроя для приведения жилищного фонда в нормальное состояние потребуется не менее 500 млрд. рублей. Очевидно, что таких средств у Муниципалитетов нет.

Представляется, что в качестве решения этой проблемы может быть привлечение финансовых ресурсов бюджетов всех уровней публичной власти. При этом в ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» должна быть признана ответственность бюджетов всех уровней по обязательствам проведения капитального ремонта за прошедшие годы.

В заключении следует добавить, что поскольку «Жилищный вопрос» в нашей стране на сегодняшний день является одним из самых проблемных, то решение его потребует внесения изменений в ряд Федеральных Законов для применения на практике: ЖК РФ, ФЗ «О введении в действие ЖК РФ», в законодательство о приватизации Государственного и Муниципального фонда, в ГК РФ, Градостроительный Кодекс РФ, в законодательство о Местном самоуправлении и другие акты.

Литература:

1. В. Боброва Кто заплатит за ремонт?// Эж-Юрист 2005 №25
2. Викторов И.С. О состоянии законности и типичных нарушениях норм ЖК РФ в правоприменительной практике Государственных и Муниципальных органов// Жилищное Право 2006г. №11
3. Завидов Б.Д. Новации Жилищного законодательства России//М. 2006г.
4. Мокрый В.С. О практике применения Жилищного Кодекса РФ и законопроектов, прилагаемых в его развитие, для реализации полномочий органов Местного самоуправления в сфере жилищно-коммунального комплекса//Государственная власть и местное самоуправление 2006 № 5
5. Хованская Г.П. Грядут изменения в ЖК РФ// Эж-Юрист 2006 №11