

**Д. В. Алыева**

*магистрант*

*Пензенский государственный университет, г. Пенза, Российская Федерация*

## **ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

*Аннотация.* Как известно, собственник квартиры несет бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме. Многочисленные споры, связанные с капитальным ремонтом общего имущества многоквартирных домов свидетельствуют об актуальности данной темы. В статье рассматриваются вопросы организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, способы формирования фонда капитального ремонта, указан перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. В статье раскрывается понятие минимального взноса на капитальный ремонт, приводится анализ современного законодательства и практика, связанная с организацией и проведением капитального ремонта, а также рассматриваются проблемы современной системы капитального ремонта и приоритетные направления государственной политики, направленные на создание и обеспечение устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

*Ключевые слова:* жилищный фонд, капитальный ремонт, фонд капитального ремонта, региональный оператор, минимальный взнос на капитальный ремонт, собственник помещения в многоквартирном доме.

---

**D. V. Alyaeva**

*Master student*

*Penza State University, Penza, the Russian Federation*

## **LEGAL ASPECTS OF THE ORGANIZATION OF CAPITAL REPAIRS OF THE GENERAL PROPERTY IN APARTMENT HOUSES**

*Abstract.* It is known that the owner of the apartment bears a burden of maintenance of the general property in an apartment house. The numerous disputes connected with capital repairs of the general property of apartment houses demonstrate relevance of this subject. In article questions of the organization of capital repairs of the general property in apartment houses, ways of formation of fund of capital repairs are co

nsidered, the list of services and works on capital repairs of the general property in an apartment house is specified. Author the concept of the minimum contribution to capital repairs reveals. The analysis of the modern legislation and the practicing, connected with the organization and carrying out capital repairs is provided and also the problems of modern system of capital repairs and the priority directions of state policy directed to creation and ensuring steady functioning of regional systems of capital repairs of the general property in apartment houses are considered.

*Key words:* housing stock, capital repairs, fund of capital repairs, the regional operator, the minimum contribution to capital repairs, the owner of the room in an apartment house.

---

Одной из жизненных и важных потребностей человечества на земле является потребность в жилом помещении. Однако, учитывая сложившуюся нестабильную социально-экономическую ситуацию, географические предпосылки, можно высказаться, что в нашей стране существует множество проблем и недостатков совершенствования правового механизма в жилищной сфере. В разных регионах сложилась неоднозначная картина износа жилых зданий. Основными проблемами

---

технического состояния общего имущества многоквартирных домов на сегодняшний день являются: обветшание конструкций кровель и перекрытий, разрушение балконов, изношенность внутридомового инженерного оборудования, неудовлетворительное состояние придомовой территории и т.д. Для решения проблемы проведения капитального ремонта жилого фонда необходимо усовершенствовать систему, которая позволила бы своевременно и эффективно проводить капитальные ремонты в многоквартирных домах.

Что касается непосредственно самого проведения капитального ремонта, то изначально на территории субъекта Российской Федерации утверждается региональная программа. Данная программа содержит в себе весь перечень многоквартирных домов субъекта, где планируется проводить капитальный ремонт, а также очередность его проведения.

Сроки выполнения конкретных работ, определенных региональными программами, которые утверждаются субъектами Российской Федерации на период, не превышающий трех лет [5].

В 2013 году Законодательным собранием Пензенской области принят Закон «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области», регулирующий отдельные полномочия субъекта Российской Федерации в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, предоставленных ему Жилищным кодексом Российской Федерации [7] (далее – ЖК РФ). Принятие данного закона актуально в связи с тем, что органы исполнительной власти региона в соответствии с данным нормативным правовым актом взяли на себя социальную ответственность за техническое состояние имущества многоквартирных домов.

ЖК РФ в своем содержании трактует, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливает субъект Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Минстроем России.

Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений многоквартирного дома, который признан в установленном порядке аварийным, подлежащим сносу или реконструкции [8], а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято решение органов государственной власти или органов местного самоуправления об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме (например, для строительства объектов транспортной инфраструктуры) [6].

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. В ст. 170 ЖК РФ предусмотрены два способа формирования фонда капитального ремонта. Первый предполагает накопление взносов на капитальный ремонт на специальном счете одного многоквартирного дома. Второй предусматривает перечисление собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора капитального ремонта (централизованная система капитального ремонта, так называемый общий котел) [10].

Под региональным оператором мы понимаем созданную субъектом Российской Федерации некоммерческую организацию в форме фонда для осуществления деятельности, направленной на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах [3].

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в срок, установленный органом государственной власти субъекта РФ, но не более чем в

течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта (ч. 5 ст. 170 ЖК РФ) [12].

При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт вне зависимости от того, был ли заключен договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта между собственником помещения в многоквартирном доме и региональным оператором [9].

В статье 166 ЖК РФ закреплен перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) 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:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома [4].

Федеральным законом № 498-ФЗ от 28.12.2016 года в раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» ЖК РФ внесены изменения, которые направлены на урегулирование правоотношений по поводу проведения капитального ремонта. Согласно новой ч. 5 ст. 166 ЖК РФ работы по капремонту могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций МКД и (или) инженерных сетей дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства. Перечень работ, которые могут быть профинансированы за счет фонда, сформированного исходя из минимального размера взноса, приведены выше.

Регион может расширить данный список другими работами по капитальному ремонту. Собственники, уплачивающие взносы в размере выше минимального, по своему усмотрению определяют перечень работ. Введенные поправки дают возможность проводить более масштабные работы (только в отношении двух категорий элементов общего имущества), чем ранее. Понятия капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства приведены в ст. 1 Градостроительного кодекса РФ. Так, капитальным ремонтом признается замена или восстановление отдельных элементов несущих строительных конструкций, тогда как к реконструкции относится замена или восстановление таких конструкций в целом [2].

ЖК РФ предусматривает общие правила о привлечении на цели осуществления капитального ремонта кредитов, займов, а также возможность поддержки из федерального бюджета. Финансовая поддержка капитального ремонта из федерального бюджета представляется по заявкам субъекта Российской Федерации через Фонд ЖКХ при наличии утвержденного краткосрочного плана реализации региональной программы, при обязательном распределении долей софинансирования: федеральное, региональное, муниципальное финансирование, финансирование собственниками помещений [5].

Собственники помещений в многоквартирном доме смогут осуществить выполнение необходимых работ, не дожидаясь сроков, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, и оплатить эти работы за счет

долгосрочных кредитов, погашение которых будет осуществляться за счет взносов на капитальный ремонт, входящих в состав платежей за жилищно-коммунальные услуги. Повысить доступность таких кредитов и обеспечить вовлечение большего числа собственников помещений в многоквартирных домах, привлекающих дополнительные источники финансирования капитального ремонта общего имущества, позволит государственная поддержка таких собственников в виде субсидирования процентной ставки и субсидирования части самого кредита [1].

Система кредитования является приоритетной задачей в развитии системы капитального ремонта на территории нашего государства. Грамотно разработанная методика проведения капитального ремонта в многоквартирных домах с использованием заемных средств позволит значительно сократить количество домов, требующих капитального ремонта, а также снять социальную напряженность собственников помещений по обеспечению сохранности фондов капитального ремонта и имущества многоквартирных домов.

Успешным примером на практике является Банк «Центр-инвест» - один из немногих банков в стране, который понимает важность социальной ответственности данной программы и разработал уникальный банковский продукт льготного кредитования капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (МКД). Летом 2013 года международные партнеры банка «Центр-инвест» разработали и представили для собственников жилья в России программу, обучающую, как организовать и финансировать капитальный ремонт многоквартирного дома. При этом выполнить его так, чтобы снизить энергопотребление и затраты на коммунальные услуги, улучшить условия проживания. Ростовская Ассоциация ТСЖ стала первой в России, которая получила этот уникальный в своем роде обучающий курс и теперь проводит семинары для председателей ТСЖ Ростовской области. На 01.11.2016 уже 22 ТСЖ оформили кредиты в банке «Центр-инвест» для проведения капитального ремонта общего имущества МКД по новой программе на общую сумму более 21 млн. рублей. Всего же с 2012 года Банк инвестировал в сферу ЖКХ более 5 млрд. рублей [11].

Исходя из этого, можно сделать вывод о том, что Ростовская Ассоциация ТСЖ эффективно взаимодействует с банком «Центр-инвест», что позволяет повысить профессиональный уровень организации, снизить затраты на коммунальные услуги. Данный положительный опыт следует перенимать и другим регионам, которые стремятся к улучшению своих позиций по организации капитального ремонта в многоквартирных домах.

На сегодняшний день большинство многоквартирных домов, возведенных по старым строительным нормам, нуждаются в проведении ремонтных работ. На этом этапе важно совместить два основных компонента: провести капитальный ремонт домов с одновременным повышением их энергоэффективности. На основании чего, 17 января 2017 года было принято постановление Правительства РФ №18 «О предоставлении финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», целью которого является стимулирование инициативы собственников жилья к проведению энергоэффективного капитального ремонта. Такое стимулирование достигается посредством предоставления государственной корпорацией – Фондом содействия реформированию ЖКХ, финансовой поддержки [11]. Анализируя указанную концепцию, можно сделать вывод о том, что российское законодательство стремится оптимизировать политику в области повышения эффективности капитального ремонта в многоквартирных домах, однако делать однозначные выводы пока рано в связи с тем, что стратегия развития данного сектора заложена Правительством РФ вплоть до 2020 года. Опять же, это повышает шанс на улучшение показателей в данной области.

Одной из ключевых проблем в сфере реализации региональных программ по организации капитального ремонта, по мнению П.В. Крашенинникова и Е.В. Бадулиной, является отсутствие на федеральном уровне общего порядка проведения мониторинга технического состояния домов, отсутствие общего подхода к оценке технического состояния домов, механизма финансирования мониторинга.

Поэтому субъекты Российской Федерации по-разному определяют условия и порядок проведения мониторинга, критерии оценки технического состояния многоквартирных домов. В каких-то нормативных актах условия оценки вообще не раскрываются, мониторинг при этом проводится специальной комиссией (Тульская область), где-то более или менее определены условия оценки, ответственным за мониторинг лицом является орган местного самоуправления (Свердловская область). В Приморском крае за мониторинг отвечает лицо, ответственное за управление многоквартирным домом. Отсутствие сбалансированной системы мониторинга приводит к формированию региональных программ, содержащих необъективную информацию [5].

Подводя итоги вышесказанному, можно сделать выводы о том, что приоритетным направлением государственной политики является создание и обеспечение устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, обеспечивающих его своевременное проведение, необходимое качество и разумную стоимость работ. Проблемы, безусловно, имеются, но законодательная база не стоит на месте, разрабатываются новые рычаги управления. Полагаем, что при активном взаимодействии федерального и регионального уровней исполнительной власти повысится эффективность организации капитального ремонта в многоквартирных домах.

#### СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Атаманенко С. Капремонт по собственному желанию или по принуждению? / С. Атаманенко, С. Смирнов // Банковское обозрение. «Best Practice». — 2016. — № 2. — С. 67–69.
2. Емельянова Е.В. Изменения в жилищном законодательстве с 2017 года / Е.В. Емельянова // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. — 2017. — № 1. — С. 19–29.
3. Жигалова А.Ю. Государственный жилищный надзор за деятельностью регионального оператора капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / А.Ю. Жигалова // Административное право и процесс. — 2015. — № 5. — С. 83–84.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Российская газета. — 2005. — № 1.
5. Крашенинников П.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов / П.В. Крашенинников, Е.В. Бадулина // Семейное и жилищное право. — 2016. — № 4. — С. 29–34.
6. Летягина Е.Н. Вопросы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в контексте изменений Жилищного кодекса РФ / Е.Н. Летягина // Государственная власть и местное самоуправление. — 2014. — № 3. — С. 34–36.
7. Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области (принят ЗС Пензенской обл. 28.06.2013): закон Пензенской обл. от 01.07.2013 N 2403-ЗПО (ред. от 16.02.2017) // Пензенские губернские ведомости. — 2013. — № 76. — С. 1.
8. Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 (ред. от 02.08.2016) / Правовой Сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru> / (дата обращения 26.06.2017).
9. Письмо Минстроя России от 05 августа 2015 № 24470-ОД/04 «По вопросу уплаты взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном

доме» / Правовой Сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 27.06.2017).

10. Разворотнева С.В. Кто хозяин в доме: управление, содержание и ремонт многоквартирного дома / С.В. Разворотнева, А.П. Пинчуков, Е.Е. Юлегина // Российская газета. — 2016. — № 19. — С. 160.

11. Романовская О.В. О юридических лицах публичного права / О.В. Романовская // Гражданин и право. — 2015. — № 5. — С. 29–40.

12. Ситуация: Как проводится капитальный ремонт жилых домов? // Электронный журнал «Азбука права», 2017 // Правовой Сервер КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 26.06.2017).

13. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года: распоряжение Правительства РФ от 26 января 2016 г. № 80-р // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2016. — № 5. — Ст. 758.

## REFERENCES

1. Atamanenko S., Smirnov S. Overhaul at own will or on coercion. *Bankovskoe obozrenie. «Best Practice» = Bank review. «Best Practice»*, 2016, no. 2, pp. 67–69 (in Russian).

2. Emel'ianova E.V. Changes in the housing legislation since 2017. *Zhilishchno-kommunal'noe khoziaistvo: bukhgalterskii uchet i nalogooblozhenie = Housing and communal services: accounting and taxation*, 2017, no. 1, pp. 19–29 (in Russian).

3. Zhigalova A.Iu. The state housing supervision of activity of the regional operator of capital repairs of the general property in apartment houses. *Administrativnoe pravo i protsess = Administrative Law and Procedure*, 2015, no. 5, pp. 83–84 (in Russian).

4. Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 no. 188-FZ (an edition from 28.12.2016). *Rossiiskaia gazeta = The Russian newspaper*, 2005, no.1

5. Krashennnikov P.V., Badulina E.V. Problems of legal regulation of capital repairs of the general property of apartment houses. *Semeinoe i zhilishchnoe parvo = Family and Housing Law*, 2016, no. 4, pp. 29–34 (in Russian).

6. Letiagina E.N. Questions of financing of capital repairs of apartment houses in the context of changes of the Housing code of the Russian Federation. *Gosudarstvennaia vlast' i mestnoe samoupravlenie = Government and local government*, 2014, no. 3, pp. 34–36 (in Russian).

7. On the organization of carrying out capital repairs of the general property in the multi-apartment houses located in the territory of the Penza region, (ZS of the Penza Region is accepted 28.06.2013): the law of the Penza Region from 01.07.2013 no. 2403-ZPO (an edition from 16.02.2017). *Penzenskie gubernskie vedomosti = Penza provincial sheets*, — 2013, no. 76, p. 1 (in Russian).

8. *Ob utverzhdenii Polozheniia o priznanii pomeshcheniia zhilym pomeshcheniem, zhilogo pomeshcheniia neprigodnym dlia prozhivaniia mnogokvartirnogo doma avarinym i podlezhashchim snosu ili rekonstruktsii: postanovlenie Pravitel'stva RF ot 28 ianvaria 2006g. № 47 (red. ot 02.08.2016)* (On the adoption of the Provision on recognition of the room by premises, premises to the emergency and subject demolitions or reconstruction, unsuitable for accommodation of an apartment house: the resolution of the Government of the Russian Federation of January 28, 2006 no. 47 (an edition from 08.02.2016). Available at: <http://www.consultant.ru/> (accessed 26.06.2017).

9. *Pis'mo Ministroia Rossii ot 05 avgusta 2015 № 24470-OD/04 «Po voprosu uplaty vnzosov na kapital'nyi remont sobstvennikami pomeshchenii v mnogokvartirnom dome»* (The letter of the Ministry of Construction, Housing and Utilities of the Russian Federation of August 05, 2015 No. 24470-OD/04 «Concerning payment of contributions to capital repairs by owners of rooms in apartment house»). Available at: <http://www.consultant.ru/> (accessed 27.06.2017).

10. Razvorotneva S.V., Pinchukov A.P., Iulegina E.E. Who the owner in the house: management, maintenance and repair of an apartment house. *Rossiiskaia gazeta = The Russian newspaper*, 2016, no. 19, pp. 160 (in Russian).

11. Romanovskaya O. V. About legal entities of public law. *Grazhdanin i parvo = Citizen and law*, 2015, no. 5, pp. 29–40 (in Russian).

12. *Situatsiia: Kak provoditsia kapital'nyi remont zhilykh domov?* (Situation: How capital repairs of houses are made?). Available at: <http://www.consultant.ru/> (accessed 26.06.2017).

13. The strategy of development of housing and communal services in the Russian Federation until 2020: order of the Government of the Russian Federation of January 26, 2016, no. 80-r. *Sobranie zakonodatel'stva RF = The Collection of the legislation of the Russian Federation*, 2016, no. 5, art. 758.

#### **ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ**

Аляева Дарья Владимировна — магистрант, Пензенский государственный университет, 440026, г. Пенза, ул. Красная 40, Российская Федерация, e-mail: [valopuhov@yandex.ru](mailto:valopuhov@yandex.ru).

#### **AUTHOR**

*Alyaeva Dar'ya Vladimirovna* — Master student, Penza State University, 40 Krasnaya Street, Penza, 440026, the Russian Federation, e-mail: [valopuhov@yandex.ru](mailto:valopuhov@yandex.ru).

#### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СТАТЬИ**

Аляева Д.В. Правовые аспекты организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Д.В. Аляева // Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство». — 2017. — Т. 5, № 3 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://esj.pnzgu.ru>.

#### **BIBLIOGRAPHIC DESCRIPTION**

Alyaeva D. V. Legal aspects of the organization of capital repairs of the general property in apartment houses. *Electronic scientific journal «Science. Society. State»*, 2017, vol. 5, no. 3, available at: <http://esj.pnzgu.ru> (In Russian).