

8. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2014 г. №212-ФЗ "Об основах общественного контроля в Российской Федерации" // Российская газета от 23 июля 2014 г. №6435.

## **ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ КАК ОБЪЕКТ ПРАВОВОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ**

**Д.А. Ларченко,**  
магистрант ИГиП ТюмГУ  
[daryalarchenko11921@mail.ru](mailto:daryalarchenko11921@mail.ru)

**Научный руководитель:**  
**Л.С. Козлова,**  
доцент кафедры административного и  
финансового права ИГиП ТюмГУ,  
кандидат юридических наук, доцент

Федеральным законом Российской Федерации от 25.12.2012 №271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» [1] Жилищный кодекс Российской Федерации [2] (далее — ЖК РФ) дополнен Разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее — Раздел IX ЖК РФ), закрепившим новую модель организации проведения капитального ремонта, предусмотревшую, помимо прочего, ежемесячные денежные взносы граждан на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (далее — МКД). Реализация нововведений вызвала негативные настроения и оценки, общественный протест, поскольку граждане ощутили несоответствие между условиями своего проживания и возросшим размером оплаты таких условий. Тем не менее, Верховный Суд РФ в определении Верховного Суда Российской Федерации от 4 июня 2014 года №57-ПАГ14-3 признал возложение на собственников помещений в МКД обязанности по уплате взноса на капитальный ремонт правомерным [3].

Научный анализ указанной законодательной новации актуален не только в силу её новизны, негативного общественного отношения но и в силу проблем правоприменительной практики в данной области правовых отношений. Системный анализ норм Гражданского кодекса Российской Федерации [4] и ЖК РФ позволил выявить ряд противоречий и пробелов в действующем законодательстве РФ, а также нарушение правил юридической техники, послуживших причиной неоднозначного толкования норм Раздела IX ЖК РФ.

Для юридической науки новая организация проведения капитального ремонта должна стать объектом исследований различных отраслей российского права — административного, гражданского, жилищного. Тем не менее, вопросы организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, несмотря на свою актуальность, до настоящего времени не были предметом ни отраслевого, ни комплексного научного исследования.

С позиций науки административного права А.Ю. Жигаловой рассмотрен вопрос государственного жилищного надзора за деятельностью регионального оператора — фонда капитального ремонта [5]. Отдельные аспекты новой организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД проанализированы в работах некоторых ученых и практиков. Например, в работе Р.М. Газизова представлен комплексный анализ государственной политики по созданию фондов капитального ремонта МКД [6]. А.З. Зиннатуллин изучил особенности реализации новой системы капитального ремонта на примере Республики Башкортостан [7]. Н.Н. Ломако дал не критическую характеристику нормативного правового регулирования организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД [8]. Таким образом, по исследуемой нами проблематике наблюдается явный дефицит научных работ, который можно объяснить новизной анализируемого вопроса. Названное обстоятельство подтверждает актуальность научного исследования вопросов организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД.

Анализ законодательства в рассматриваемой области общественных отношений позволил установить, что с 01 марта 2005 г., с момента вступления ЖК РФ в законную силу, собственники помещений в МКД, согласно ч. 1 ст. 158 ЖК РФ, обязаны нести расходы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы, которая устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства. Реализация данной нормы растянулась на долгие годы — до 2014 года, так как не было специализированных организаций — региональных операторов, основной функцией которых на сегодняшний день является аккумулирование денежных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД. Кроме того, законодательно не была установлена возможность аккумулирования денежных средств собственниками на специальном счете.

Данные обстоятельства порождали немало проблем на практике. В качестве иллюстрации можно привести типичные для судебной и административной практики решения.

1. Арбитражные суды, удовлетворяя исковые требования о взыскании задолженности по взносам на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, исходили из того, что муниципальное образование обязано нести бремя содержания своего имущества, вносить обязательные взносы, связанные с оплатой расходов на капитальный ремонт доли в праве общей собственности на общее имущество домов, входящих в состав ТСЖ, в порядке и размере, которые установлены общим собранием членов товарищества [9].

2. Федеральная антимонопольная служба Российской Федерации, при рассмотрении дел о признании незаконными действий Администраций муниципальных образований и об устранении допущенных ими нарушений, придерживалась классического решения: «...действия Администрации, а именно — ее отказ в финансировании работ по капитальному

ремонт многоквартирного дома и в заключении договора о предоставлении бюджетных средств на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме собственникам помещений, — незаконны. В удовлетворении требования отказать, поскольку факт проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома не доказан» [10].

Таким образом, создавался порочный замкнутый круг, свидетельствующий о том, что капитальный ремонт общего имущества в МКД фактически не осуществлялся. Ситуация усугублялась изношенностью конструктивных элементов МКД и обрушениями МКД в муниципальных образованиях многих регионов.

Необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в МКД стала насущной объективной реальностью.

Правомерность введения ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД можно, на наш взгляд, оценить двояко.

С одной стороны, перечисление гражданами — собственниками помещений в МКД ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества на счет регионального оператора порождает только негативные настроения и оценки. Люди платят сейчас, а дома будут отремонтированы в большинстве случаев, через десятки лет. С данной точки зрения представляется весьма трудным оценить анализируемые нововведения в качестве мер правовых и законных. Но есть и другая сторона рассматриваемого нами вопроса, заключающаяся в том, что накопление денежных средств на капитальный ремонт общего имущества в МКД направлено на поддержание в надлежащем состоянии общего имущества в многоквартирном доме и одновременно на реальное и своевременное обеспечение безопасности здоровья и жизни граждан. Жизнь человека во всем мире считается конституционной ценностью и должна реально обеспечиваться.

Как справедливо отметил В.М. Вахрин, для поддержания нормативного состояния многоквартирных домов, а также обеспечения эффективного и безопасного режима их эксплуатации и формируется новая система организации и финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД [11].

Общезвестно, что несущие конструкции, инженерное оборудование МКД устаревают быстрее, нежели собственно квартиры; их ремонт требует накопления немалых денежных сумм. Для накопления необходимой суммы, в целях капитального ремонта общего имущества в МКД, нужно вносить ежемесячные платежи не один год. Поэтому, несмотря на то, что дом новый, нужно подумать о будущем и начинать копить денежные средства на его ремонт уже сегодня и уже сейчас начинать заботиться о своей безопасности.

Анализ пробелов и противоречий в нормативном регулировании рассматриваемой нами области общественных отношений позволил выделить следующий ряд направлений их дальнейшей модернизации.

1. Расширение круга субъектов, которые могут быть владельцами специальных счетов.
2. Освобождение всех собственников помещений, расположенных в жилых домах блокированной застройки, от уплаты взноса на капитальный ремонт на федеральном законодательном уровне.
3. Законодательное увеличение числа оснований, при наличии которых денежные средства, уплаченные на счет регионального оператора и перечисленные ошибочно либо излишне уплаченные, могут быть возвращены плательщикам.
4. Урегулирование порядка использования региональным оператором процентов, полученных им от размещения временно свободных денежных средств.
5. Совершенствование норм Порядка привлечения региональным оператором, органами местного самоуправления, муниципальными бюджетными и казенными учреждениями подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
6. Уменьшение срока изменения способа формирования фонда капитального ремонта со счета регионального оператора на специальный счет.

Слабость правового механизма реализации раздела IX ЖК РФ и несовершенство организационных способов и приемов его последовательной реализации уже очевидны. Они являются дополнительными причинами негативного отношения граждан к законодательным нововведениям. Остается надеяться на то, что органы государственного управления профессионально и быстро преодолеют недостатки правовой организации капитального ремонта общего имущества в МКД, а граждане осознают необходимость формирования фонда капитального ремонта общего имущества в МКД и будут расценивать данную меру в качестве меры, обеспечивающей безопасность их имущества, жизни и здоровья.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г №188 — ФЗ: по сост. на 01 января 2016 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. — 2005. — №1 (часть 1). — Ст. 14.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. №51 — ФЗ: по сост. на 31 января 2016 г. // Собрание законодательства Российской Федерации. — 1994 — №32. — Ст. 3301.
3. Р.М. Газизов // Проблемы учёта и финансов. — 2014. — №1(13). С. 49-51.
4. Зиннатуллин А.З. Региональные системы капитального ремонта: опыт, проблемы и решения / А.З. Зиннатуллин // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. — 2015. — №1(11). С. 17-21.
5. Ломако Н.Н. Правовое регулирование капитального ремонта многоквартирных домов / Н.Н. Ломако // Вестник Бурятского государственного университета. Вып. 2: экономика и право, 2014. — С. 301-303.
6. Определение ВАС РФ от 21.09.2009 №ВАС-7325/08 по делу N А57-14630-2006-19 // СПС «КонсультантПлюс».
7. Официальный сайт некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области» — URL: [www.fkr72.ru](http://www.fkr72.ru) (Дата обращения: 07.05.2016).