

# Бакалаврская работа на тему: **Правовое регулирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**



Выполнила Рыбенкова А.А.  
Научный руководитель Телешина Н.Н

# Актуальность

Значение и острая необходимость проведения капитального ремонта многоквартирных домов по всей стране обуславливает столь высокий интерес к выбранной теме. Новизна бакалаврской работы заключается в том, что в ней детально проанализированы изменения в жилищном законодательстве, которые последовали после принятия в 2012 году законопроекта №59728-6, который предлагал комплексное реформирование процесса проведения капитального ремонта, и соответственно, проблемы, возникающие на практике в связи с данными преобразованиями.

## **Факторы определяющие важность и актуальность темы :**

- Реформирование жилищного законодательства;
- Необходимость в информировании собственников о сложившейся системе капитального ремонта, поскольку, действующее законодательство вызывает сложности в понимании не только у рядовых граждан, не имеющих познания в области права, но и опытных специалистов в жилищно-коммунальной сфере;

# Цель работы -

проведение правовой характеристики сферы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов; выявлении основных проблем и пробелов в законодательстве; разработки предложений по совершенствованию законодательства в области капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Данная цель обусловила постановку следующих **задач**:

- ❖ - изучение нормативно-правовых актов, регулирующих сферу капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;
- ❖ - анализ деятельности субъектов данной сферы регулирования, их правового статуса и особенностей;
- ❖ - обоснование и формулирование предложений по совершенствованию законодательства в данной сфере.

# Правовое регулирование в сфере капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

- Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993)
- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ
- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017).
- Часть вторая Налогового кодекса Российской Федерации от 5.08.2000 № 117-ФЗ
- Федеральный закон от 21.07.2007 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» № 185-ФЗ // Российская газета. 2007. № 12. 27 июля
- Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» от 25.12.2012 № 271-ФЗ
- Указ Президента Российской Федерации от 7.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 27.02.2017) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»
- Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 323 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)
- Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»

- Постановление Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1 «Об утверждении и введении в действие Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации»
- Приказ Госстроя РФ от 13.12.2000 № 285 «Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения»
- Приказ Минжилкомхоза РСФСР от 13.08.1980 № 424 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки перспективных и годовых планов капитального ремонта жилищного фонда»
- Закон Владимирской области от 06.11.2013 № 121-03 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных, расположенных на территории Владимирской области»
- Постановление Губернатора от 30.12.2013 № 1501 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах»
- Постановление Губернатора от 30.12.2013 № 1502 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта на период с 2014 по 2043 годы»
- Постановление Администрации Владимирской области от 06.05.2014г. № 455 «Об установлении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»
- Постановление Администрации Владимирской области от 30.08.2015 № 844 «О порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»
- Постановление Администрации Владимирской области от 30.10.2014 № 1106 «О порядке назначения руководителя (единоличного исполнительного органа управления) некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Владимирской области»
- Приказ от 09.09.2013 № 95 «О создании регионального оператора»
- Приказ 09.09.2016 № 69 «О создании комиссии по предварительному отбору подрядных организаций для последующего участия в электронных торгах в сфере оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Владимирской области»
- Постановление Администрации округа Муром № 1797 от 16.09.2015 «Об утверждении муниципальной программы «Реконструкция и капитальный ремонт общего имущества

# ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

**Текущий ремонт** - это восстановление исправности или работоспособности дома, замена или восстановление составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном в годовых и среднесрочных планах жилищно-эксплуатационной организации, а также поддержание в исправности и работоспособности конструкции, помещений и инженерного оборудования жилых помещений за счет финансирования населением в соответствии с нормативными актами.

**Капитальный ремонт зданий** - это замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т.е. проведение модернизации зданий.

**Реконструкция здания** - это комплекс работ и организационно-технических мероприятий с устранением физического и функционального (морального) износа и изменения технико-экономических показателей в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания и увеличения объема услуг.

**Цель текущего и капитального ремонта:** поддержание и восстановление эксплуатационных характеристик общего имущества многоквартирного дома.

**Целью реконструкции:** изменение назначения или параметров общего имущества многоквартирного дома.



# Российская федерация

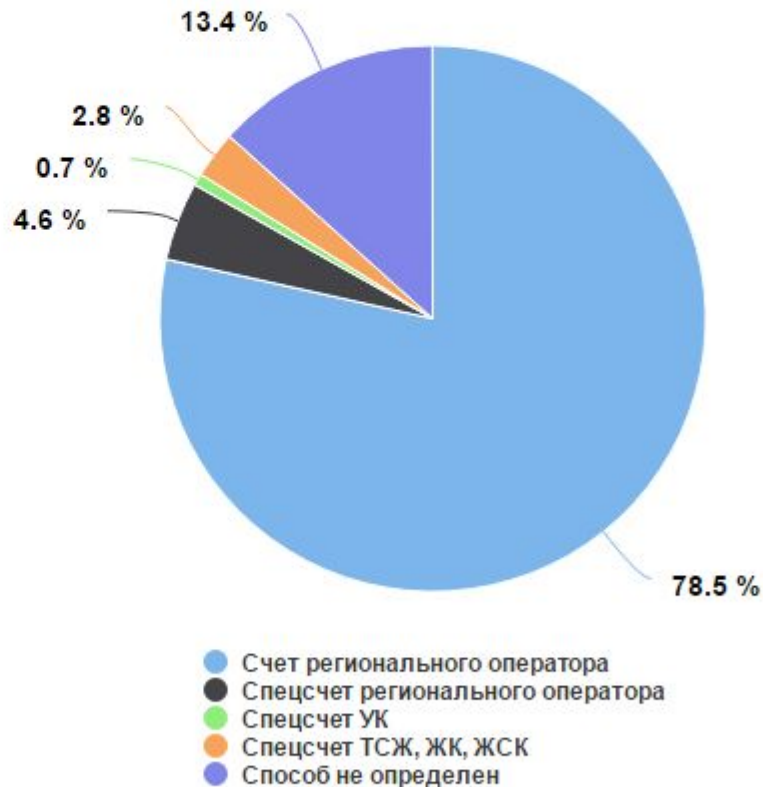
2015

2016

2017

## Способы формирования фондов капитального ремонта

по многоквартирным домам в региональных программах капремонта



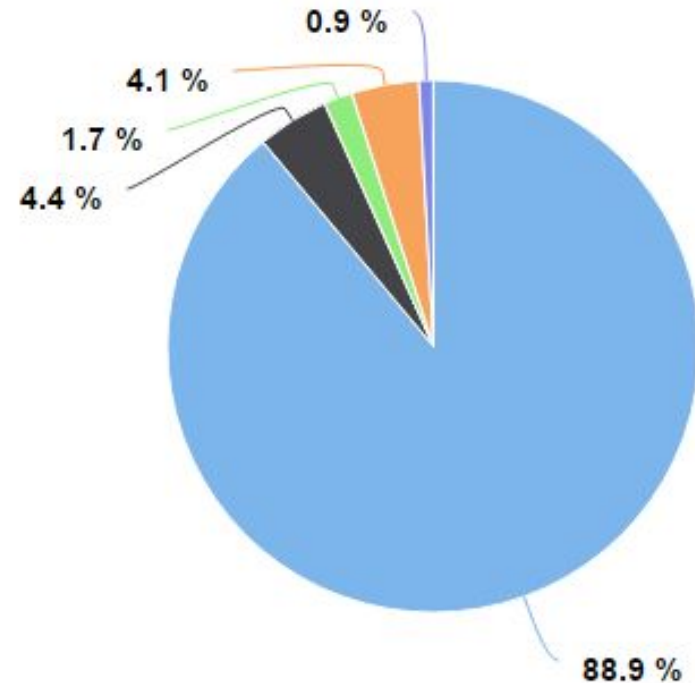
2015

2016

2017

## Способы формирования фондов капитального ремонта

по многоквартирным домам в региональных программах капремонта





# Владимирская область

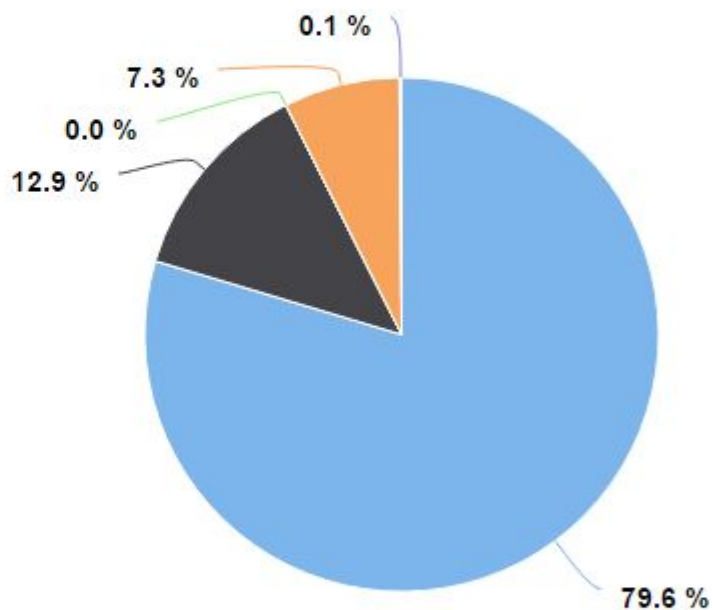
2015

2016

2017

## Способы формирования фондов капитального ремонта

по многоквартирным домам в региональных программах капремонта:



- Счет регионального оператора
- Спецсчет регионального оператора
- Спецсчет УК
- Спецсчет ТСЖ, ЖК, ЖСК
- Способ не определен

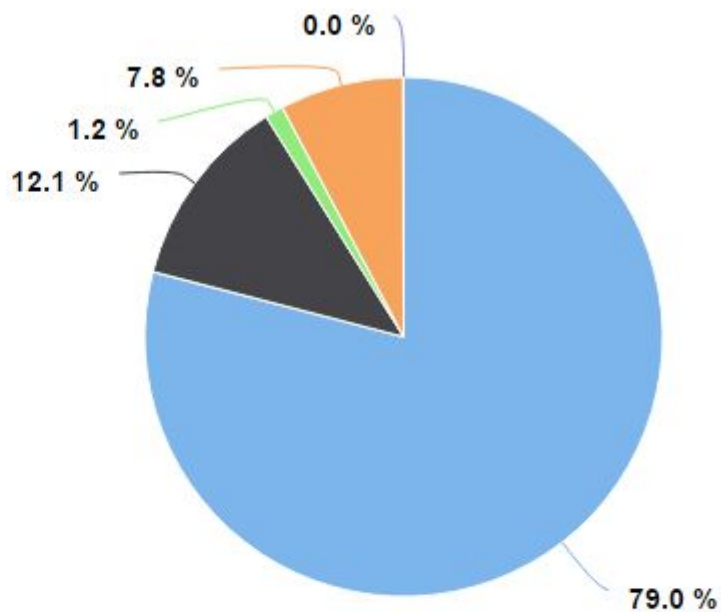
2015

2016

2017

## Способы формирования фондов капитального ремонта

по многоквартирным домам в региональных программах капремонта:

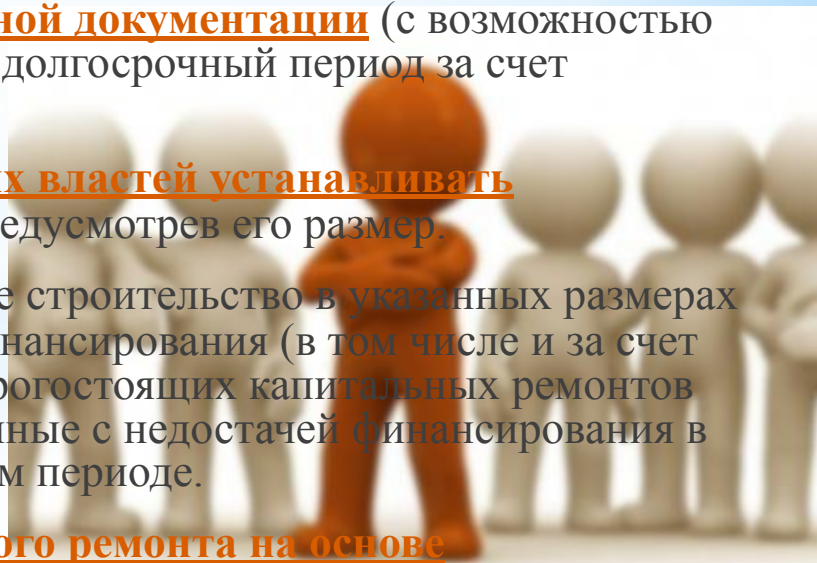


# Проблемы:

- Отсутствие специального нормативно-правового акта, который бы включал специфику данных отношений и снизил количество проблем и вопросов, возникающих на практике. Основным законом, регулирующим отношения по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, на сегодняшний момент остается ЖК РФ.
- Проблемы возникают по причине отсутствия единой трактовки исследуемых понятий, а именно таких как: капитальный ремонт, текущий ремонт, реконструкция. И для правильного применения данных понятий следует провести их разграничение по цели, объекту и характеру выполняемых работ.
- Фактически введенная система капитального ремонта предполагает принудительный сбор денежных средств с собственников для ремонта их имущества. При "котловом" методе роль собственников в проведении ремонта общего имущества многоквартирного дома минимальна. Все решения за них принимает региональный оператор. Более правильным явился бы подход, не связанный с фактическим изъятием денежных средств у собственника помещения многоквартирного дома, а использующий существующие гражданско-правовые способы управления денежными средствами, например, модель доверительного управления.
- Конституционный Суд Российской Федерации в целом признал существующую систему капитального ремонта, в частности "котловой способ" накопления, не противоречащей Конституции РФ, указав при этом на необходимость ее дальнейшего совершенствования.
- Обращаясь непосредственно к проведению капитального ремонта необходимо отметить, что демонтированное общее имущество имеет не малую стоимость, которая может быть зачтена в счет проведения капитального ремонта, однако правовых оснований у регионального оператора или подрядных организаций для подобных действий нет.
- Собственники помещений в многоквартирных домах, где количество квартир небольшое, сталкиваются с проблемой того, что высокая стоимость проектно-сметной документации «съедает» накопленные денежные средства собственников.
- Большие сроки на проведения капитального ремонта, могут создать еще одну проблему в виде обесценивания денежных средств граждан, уплачиваемые ими в фонд капитального ремонта.

# Предложения

- Для единого понимания необходимо закрепить в ЖК РФ следующие понятия: капитальный ремонт, текущий ремонт, реконструкция.
- Разработать специальный нормативно-правовой акт, который бы включал специфику правоотношений, складывающихся в сфере капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, и регулировал бы деятельность субъектов данных правоотношений. Другой альтернативой может стать внесение в уже существующий ЖК РФ соответствующие поправки, которые бы регламентировали особенности рассматриваемых отношений и сократили бы количество проблем на практике.
- Следует дополнить действующее законодательство механизмом зачета демонтированного общего имущества в многоквартирном доме в стоимость будущего капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.
- Предлагается закрепить за региональными операторами возможность размещения единого заказа на формирование проектно-сметной документации (с возможностью ее корректировки) через конкурсные процедуры на долгосрочный период за счет бюджетных денег.
- Закрепить не право, а обязанность региональных властей устанавливать минимальный размер фонда, на уровне закона предусмотрев его размер.
- Индексация накоплений от взносов на капитальное строительство в указанных размерах поможет снять необходимость дополнительного финансирования (в том числе и за счет плательщиков данных взносов) при проведении дорогостоящих капитальных ремонтов жилого фонда, а также минимизирует риски, связанные с нехваткой финансирования в случаях значительного количества ремонтов в одном периоде.
- Построить систему финансирования капитального ремонта на основе доверительного управления, которая не будет связана с фактическим изъятием денежных средств у собственников





**Спасибо за внимание !**