

Смирнова Ирина Александровна,
магистрант 2 курса,
магистерская программа
«Юрист в сфере недвижимости»,
ФГБОУВО «Российский государственный
университет правосудия»

Научный руководитель:
Николюкин Станислав Вячеславович
кандидат юридических наук, доцент

К вопросу об осуществлении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах: теоретико-правовые и прикладные аспекты

Аннотация: В работе рассматриваются теоретико-правовые и прикладные особенности осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Анализируются доктринальные проблемы, а также вопросы правоприменительной практики.

Summary: The paper considers the theoretical and legal and applied features of the overhaul of common property in apartment buildings. Doctrinal problems are analyzed, as well as issues of law enforcement practice.

Ключевые слова: капитальный ремонт, капитальный ремонт многоквартирного дома, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Keywords: Overhaul, overhaul of an apartment building, overhaul of common property in an apartment building, repair of common property of an apartment building.

«Президент России Владимир Путин подписал закон, который снимает с жильцов многоквартирных домов обязанность самим доказывать факт уплаты взносов на капитальный ремонт для получения положенной компенсации»¹.
МОСКВА, 22 января. (ТАСС).

Согласно законам, принимаемым по поручению Президента России об оплате капитального ремонта отметим, что таковая оплата была отменена для некоторых категорий граждан, так это преимущественно касается одиноких

¹ Путин подписал закон об упрощении порядка компенсации взносов на капитальный ремонт.[сайт] // [URL://https://tass.ru/ekonomika/6027568](https://tass.ru/ekonomika/6027568) (дата обращения: 04.05.2020).

пенсионеров. Данную льготу могут получить одинокие пенсионеры достигшие возраста 80 лет, а одиноким гражданам от 70 предоставляется только 50% компенсация. Однако, еще одним важным условием является отсутствие задолженности по взносам на капитальный ремонт.

Кроме того, следует отметить, что в каждом регионе существуют свои программы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, которые вырабатывают стратегию по поддержанию жилищного фонда в надлежащем состоянии. В программе по капитальному ремонту отражается весь перечень многоквартирных домов, год проведения капитального ремонта, а так же перечень того что будет проделано. Средства позволяющие реализовывать программу поступают от собственников жилых помещений в многоквартирных домах и государственных фондов. Региональная программа разрабатывается на сроки до 30 лет, однако ежегодно программа актуализируется.

Особенности правового регулирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме представляют большой интерес, поскольку в повседневной жизни возникает множество проблем с пониманием того, что входит в капитальный ремонт многоквартирного дома, как решается вопрос о взносах на капитальный ремонт, каким образом осуществляется процедура создания и формирования специального счета капитального ремонта и т.п.

В правоприменительной практике возникают проблемы при проведении или наоборот отсутствии должного капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Подобные проблемы проявляются, например в ненадлежащем исполнении своих обязанностей управляющей организацией.

Что же представляет собой капитальный ремонт? Рассмотрим законодательное закрепление данного института.

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ) закрепляет понятие капитального ремонта объектов капитального строительства, при этом исключением из данного

понятия является капитальный ремонт линейных объектов. Так, согласно п. 14.2 ст. 1 ГрК РФ капитальный ремонт объектов капитального строительства – это «замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов»¹.

Рассматривая приведенное определение следует отметить, что объекты капитального строительства включают в себя многоквартирные дома. К такому выводу можно прийти, основываясь на позиции С. В. Николюкина, согласно которой к капитальным строениям относятся здания, а одним из видов жилых зданий является многоквартирный жилой дом (см. рис. в статье С. В. Николюкина «К вопросу о соотношении понятий «жилой дом», «индивидуальный жилой дом», «многоквартирный дом», «жилое здание», «жилое строение»²).

Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в ст. 2 закрепляет более конкретное понятие с точным определением объекта капитального ремонта - многоквартирным домом. Таким образом, капитальный ремонт многоквартирного дома – это «проведение и (или) оказание ... работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество в многоквартирном доме),

¹ Ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ // СПС Консультант Плюс (дата обращения 29.01.2020).

² Николюкин С. В. К вопросу о соотношении понятий «жилой дом», «индивидуальный жилой дом», «многоквартирный дом», «жилое здание», «жилое строение» // СПС Консультант Плюс (дата обращения 29.01.2020).

в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме»¹.

Приведенное определение в отличие от капитального ремонта объектов капитального строительства исключает замену и восстановление строительных конструкций, а устанавливает лишь устранение изношенных конструктивных элементов. Кроме того, следует обратить внимание, на выделяемые в доктрине виды капитального ремонта многоквартирного дома: капитальный ремонт многоквартирного дома делится на ремонт, охватывающий все здание или отдельные его секции и выборочный охватывающий отдельные конструктивные элементы².

Учитывая данное разделение капитальный ремонт многоквартирного дома, необходимо обратиться к понятиям выборочного капитального ремонта и комплексного капитального ремонта, которые закреплены в ГОСТ Р 51929-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами.

Так, капитальный ремонт выборочный – это «замена (восстановление) общего имущества многоквартирного дома или отдельных его частей, производимая по отношению к меньшей части (некоторым частям) общего имущества многоквартирного дома»³. А капитальный ремонт комплексный – это «замена, восстановление и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома или отдельных его частей, производимые по отношению к большей части общего имущества многоквартирного дома»⁴.

¹ Ст. 2 Федерального закона Российской Федерации от 21 июля 2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» // СПС Консультант Плюс (дата обращения 29.01.2020).

² Николошкин С. В. Жилищное право: учебник и практикум для бакалавриата и специалитета // М.: Издательство Юрайт, 2018. С. 236.

³ ГОСТ Р 51929-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 июня 2014 года № 543-ст «Об утверждении национального стандарта» //

⁴ ГОСТ Р 51929-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11 июня 2014 года № 543-ст «Об утверждении национального стандарта» //

Исследуя данные понятия, следует отметить, что капитальный ремонт выборочный и капитальный ремонт комплексный отражают в себе доктринальное деление по видам капитального ремонта многоквартирного дома. Однако, при детальном анализе можно заметить что в приведенных определениях капитальный ремонт используется по отношению к общему имуществу многоквартирного дома.

Необходимо отразить, что исходя из сущности понятия капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома закрепленного в ГОСТ Р 51929-2014 Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами, и соотнося его с капитальным ремонтом многоквартирного дома можно считать данные понятия тождественными.

Проанализировав определения связанные с капитальным ремонтом многоквартирного дома, следует отметить, что к капитальному ремонту многоквартирного дома относятся работы по замене, восстановлению или ремонту неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества потерявших в процессе эксплуатации несущую или функциональную способность.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ) капитальный ремонт включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома (п. 1ст. 166 ЖК РФ)¹.

¹ Ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ // СПС Консультант Плюс (дата обращения 28.04.2020).

Кроме того, с 1 июля 2020 года вступают в силу изменения, которые исключают из перечня ресурсов электрическую энергию (п. 2 ст. 166 ЖК РФ). В результате чего субъекты Российской Федерации не смогут дополнять перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме установкой коллективных или общедомовых приборов учета потребления и узлами управления и регулирования ресурсов электрической энергии.

Какие же существуют проблемы в сфере капитального ремонта. Интересно отметить особенности уплаты ежемесячных взносов на капитальный ремонт «социальными нанимателями» и правового закрепления процедуры создания и формирования специального счета капитального ремонта, которые были выделены М. М. Барановым и С. А. Яворской.

Рассматривая проблему оплаты взносов за капитальный ремонт нанимателями по договорам социального найма следует отметить, что данные наниматели не несут бремя уплаты таких взносов. Согласно ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме имеют обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт ежемесячно. Поскольку собственниками жилых помещений «социальных нанимателей», обычно являются органы местного самоуправления, возникает вопрос об оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Также следует остановиться на таких проблемах качества капитального ремонта как неисполнение договора на выполнение работ по капитальному ремонту и последствия, а также вопрос ущерба причиняемого проведением капитального ремонта. Согласно делу № А40-42034/2019¹ фонд капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы обратился с иском к ООО о взыскании неустойки. Так подрядная организация, заключившая договор на выполнение работ по капитальному ремонту и не выполнившая работы в срок, понесет ответственность в качестве неустойки. Рассмотрев

¹ [URL://https://sudact.ru/arbitral/doc/cMvbzitZqDYD/](https://sudact.ru/arbitral/doc/cMvbzitZqDYD/)(дата обращения 29.04.2020).

обстоятельства дела, суд обязал взыскать с ООО в пользу Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы штраф и возмещение расходов по госпошлине. Суд руководствовался ст. 330 и ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)¹. Также суд основывался на положении п. 228 постановления Правительства РФ от 01 июля 2016 № 615-ПП² подрядная организация уплачивает заказчику штраф в размере 10 % от стоимости договора.

Кроме того, на примере дела № 02-9902/2019³ жалобы собственников помещений к Фонду капитального ремонта г. Москвы на выполнение работ по капитальному ремонту. На основании ЖК РФ и общих правил ответственности должника по обязательствам в ГК РФ, так как убытки должны возмещаться в полном объеме. Суд удовлетворил требования по капитальному ремонту о взыскании суммы ущерба, причиненного заливом.

Существует проблема с доступом в жилые помещения организациями проводящими капитальный ремонт. Согласно позиции А. Ю. Мешковой для решения данной проблемы предлагается дополнить ст. 20 ЖК РФ и п. 11 Постановления Правительства РФ от 11 июня 2013 г. № 493 «О государственном жилищном надзоре» полномочия органов жилищного надзора субъектов РФ, направленными на обеспечение доступа необходимых лиц в жилые помещения при проведении капитального ремонта многоквартирных домов. Так же автор предлагает ввести административную ответственность за не исполнение решения общего собрания при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме⁴.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ // СПС Консультант Плюс (дата обращения 04.05.2020).

² Постановление Правительства РФ от 1 июля 2016 г. № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» //

³ [URL://https://www.mos-gorsud.ru/rs/meshchanskij/services/cases/civil/details/c843130c-23df-4362-812f-ff69d020e13e](https://www.mos-gorsud.ru/rs/meshchanskij/services/cases/civil/details/c843130c-23df-4362-812f-ff69d020e13e) (дата обращения 29.04.2020).

⁴ Мешкова А. Ю. Проблема недопуска представителей подрядной организации в жилые помещения для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. // СПС Консультант Плюс (дата обращения 03.05.2020).

В ситуации некоторой несправедливости в отношении уплаты взносов на капитальный ремонт собственниками жилых помещений многоквартирного дома и неуплаты взносов на капитальный ремонт нанимателями по договорам социального найма, возможно выработать например решение в выплате субсидий «социальным нанимателям». Таким образом, можно будет разрешить вопрос о нехватке средств на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Что касается процедуры создания и формирования специального счета капитального ремонта следует отметить, что в законодательстве не закреплены вопросы учета средств поступающих на счет фонда капитального ремонта, а также вопросы взыскания задолженности по оплате взносов и установления неустойки при уклонении собственников жилых помещений от уплаты взносов на капитальный ремонт. Данные вопросы следовало бы также закрепить в ЖК РФ.

Обращаясь к материалам судебной практики, следует выделить категории споров о взыскании с прежней управляющей организации неизрасходованных средств на ремонт дома. Согласно позиции М. В. Ульяновой и С. В. Николукина в данных спорах суды руководствуются «постулатом» о том, что средства, полученные от собственников жилых помещений в многоквартирном жилом доме в качестве обязательных платежей, в том числе на ремонт, носят целевой характер и не становятся собственностью управляющей организации. Ввиду этого при смене управляющей организации или способа управления собранные и неизрасходованные средства должны быть возвращены¹.

Так, в деле № 48-КГ 18-22² гражданин подал иск на ООО о возмещении ущерба в результате затопления квартиры, возложении обязанности по инициированию собрания собственников многоквартирного дома по вопросу

¹ Ульянова М. В., Николукин С. В. Споры, связанные с управлением имуществом многоквартирного дома: научно-практическое пособие. // Библиотека российского судьи / М.: РГУП, 2018. С. 85.

² [URL://https://www.vsrfl.ru/stor_pdf.php?id=1710534](https://www.vsrfl.ru/stor_pdf.php?id=1710534)(дата обращения 29.04.2020).

проведения капитального ремонта крыши с предоставлением расчета стоимости такого ремонта, взыскании неустойки.

Истец указал, что Управляющей организацией ООО ненадлежащим образом исполняла обязанности по обслуживанию и своевременному ремонту кровли, вследствие чего произошло затопление, повлекшее ущерб. Решением Калининского районного суда иски истца удовлетворены частично: с ООО взыскано возмещение ущерба, причиненного в результате затопления квартиры, взыскано возмещение расходов и моральный вред.

Апелляционным определением решение суда первой инстанции отменено и принято новое решение об отказе в удовлетворении иска. Однако, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации рассмотрев обстоятельства дела отменила апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда и оставила в силе решение Калининского районного суда г. Челябинска.

Резюмируя вышеизложенное следует отметить, что в осуществлении капитального ремонта возникает немало проблем:

- о взносах на капитальный ремонт;
- о правовом закреплении процедуры создания и формирования специального счета капитального ремонта;
- о обеспечении доступа в жилые помещения для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- о взыскании с прежней управляющей организации неизрасходованных средств на ремонт дома.

Кроме того в судебной практике возникают проблемы при проведении или наоборот отсутствии должного капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Список литературы:

- 1) Баранов М. М., Яворская С. А. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. // [Электронный ресурс]: [URL://https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-pravovogo-regulirovaniya-kapitalnogo-remonta-obschego-imuschestva-mnogokvartirnyh-domov](https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-pravovogo-regulirovaniya-kapitalnogo-remonta-obschego-imuschestva-mnogokvartirnyh-domov)(дата обращения 28.04.2020);
- 2) Мешкова А. Ю. Проблема не допуска представителей подрядной организации в жилые помещения для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. // СПС Консультант Плюс (дата обращения 03.05.2020);
- 3) Николюкин С. В. Жилищное право: учебник и практикум для бакалавриата и специалитета // М.: Издательство Юрайт, 2018. С. 236;
- 4) Николюкин С. В. К вопросу о соотношении понятий «жилой дом», «индивидуальный жилой дом», «многоквартирный дом», «жилое здание», «жилое строение» // СПС Консультант Плюс (дата обращения 29.04.2020);
- 5) Ульянова М. В., Николюкин С. В. Споры, связанные с управлением имуществом многоквартирного дома: научно-практическое пособие. // «Библиотека российского судьи» / М.: РГУП, 2018. С. 85.