

*Мазуренко Наталья Сергеевна,
студентка 4 курса, факультет подготовки специалистов судебной
системы (юридический факультет)
Западно-Сибирский филиал Российского государственного университета
правосудия
Россия, г. Томск
e-mail: natalja.mazurenko@rambler.ru*

*Крамер Анастасия Вячеславовна,
студентка 4 курса, факультет подготовки специалистов судебной
системы (юридический факультет)
Западно-Сибирский филиал Российского государственного университета
правосудия
Россия, г. Томск*

*Научный руководитель: Могилевец О.М.
ст. преподаватель кафедры гражданского права,
Западно-Сибирский филиал Российского государственного университета
правосудия
Россия, г. Томск*

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

***Аннотация:** В настоящей статье рассматриваются вопросы, связанные с организацией проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.*

***Ключевые слова:** общее имущество, многоквартирный дом, региональный оператор, капитальный ремонт, фонд капитального ремонта.*

*Mazurenko Natalya Sergeevna,
4th year student, Faculty of Training of the Judicial System (Faculty of Law)
West Siberian Branch of the Russian State University of Justice
Russia, Tomsk*

*Kramer Anastasia Vyacheslavovna,
4th year student, Faculty of Training of the Judicial System (Faculty of Law)
West Siberian Branch of the Russian State University of Justice
Russia, Tomsk*

*Scientific adviser: Mogilevets O.M.,
Senior Lecturer, Department of Civil Law,*

ORGANIZATION OF CAPITAL REPAIR OF THE TOTAL PROPERTY OF THE APARTMENT HOUSE

***Abstract:** This article discusses issues related to the organization of the overhaul of the common property of an apartment building.*

Key words: common property, apartment building, regional operator, overhaul, overhaul fund.

Одной из важных потребностей современного общества является потребность в жилом помещении, а важнейшей задачей государства является создание достойных условий проживания граждан в таком помещении. Однако по данным Росстата на 01.01.2019 год на территории Российской Федерации находится более полутора миллиона многоквартирных домов, физический износ которых превышает 50 %. [1]

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), в соответствии с которыми обязанность по несению расходов на организацию и проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома (далее - МКД) возложена на собственников помещений в таком МКД.

Для проведения капитального ремонта, на территории каждого субъекта РФ утверждается региональная программа, в которой согласно ст. 168 ЖК РФ, содержится перечень многоквартирных домов в регионе, требующих проведения капитального ремонта, а также очередность и предельные сроки его проведения. Капитальный ремонт общего имущества проводится в многоквартирных домах, техническое состояние которых не позволяет эффективную эксплуатацию имущества путем текущего ремонта.

Согласно ст. 169 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за исключением случаев, когда дом признан аварийным, подлежащим сносу или реконструкции. Субъект РФ

самостоятельно устанавливает минимальный размер взноса. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении срока, установленного законом субъекта Российской Федерации, составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом. [2]

Но не все собственники надлежащим образом выполняют возложенную на них обязанность по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Последствиями неуплаты таких взносов может являться, согласно ст. 155 ЖК РФ, начисление пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Также сумма основного долга и пени, начисленные за просрочку, могут быть взысканы в судебном порядке. Рассмотрим на примере дела по иску Некоммерческой организации Фонд «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области» к Ли Виктории о взыскании задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт, пени.

Ответчик Ли В.В. являлась собственником жилого помещения общей площадью 42,8 кв.м, расположенного в многоквартирном жилом доме. Ответчик Ли В.В. не уплачивала взносы на капитальный ремонт, в связи с чем за период с октября 2014 года по июль 2017 года образовалась задолженность по уплате взносов в размере 97 089, 48 руб.

На основании изложенного истец просил взыскать с ответчика задолженность по уплате взносов на капитальный ремонт за период с октября 2014 года по июль 2017 года в размере 97 089, 48 руб., пени за период с 21.11.2014 по 20.07.2017 в размере 14 032, 42 руб.

Суд удовлетворил исковые требования Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Томской области в полном объеме [3].

Ежемесячные взносы собственников на ремонт образуют фонд капитального ремонта. Решение о способе формирования фонда капитального ремонта принимается на общем собрании собственников помещений. В ст. 170 ЖК РФ предусмотрены два способа формирования фонда капитального ремонта. Собственники перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет многоквартирного дома или перечисление взносов на капитальный ремонт происходит на счет регионального оператора капитального ремонта.

На сегодняшний день значительная доля многоквартирных домов формирует фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, так как у многих собственников помещений отсутствует интерес в принятии участия при реализации государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Согласно региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Томской области на 2014-2043 годы, утвержденной Постановлением Администрацией Томской области от 30.12.2013 года количество многоквартирных домов, включенных в региональную программу, составляет 7441 дом, их общая площадь составляет 18 587 434, 25 квадратных метров, что составляет примерно 74 % от общего объема жилищного фонда Томской области [4].

Если собственниками помещений в многоквартирном доме в установленный законодательством срок (не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы), не выбран способ формирования фонда капитального ремонта, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора (ст.170 ЖК РФ).

В тоже время существует проблема в формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. Средства, находящиеся в данном фонде, распределяются региональным оператором на капитальный ремонт того многоквартирного дома чья очередь настала в соответствии с региональной программой, расположенного на территории данного региона. То есть при

недостаточности денежных средств для проведения капитального ремонта в одном многоквартирном доме, ремонт проводится за счет денежных средств собственников другого многоквартирного дома.

Кроме того, в некоторых регионах, таких как Архангельская область, Красноярский край и ряде других региональные операторы неспособны распорядиться собранными денежными средствами. Они расходуют на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома меньшее количество денежных средств, чем собирается собственниками многоквартирного дома. По мнению Ассоциации региональных операторов капитального ремонта, (АРОКР) это связано с некачественно сформированными региональными программами капремонта, когда в краткосрочный период закладывают минимальное количество дешевых работ, а остальное откладывается на последующие годы. Получается, что в первый год делается непропорционально малый объем, а остальные средства «зависают» на потом. Вторая причина неисполнения программы: подрядчики не выходят на конкурс, и работы проводить некому. Пока проводится повторный конкурс, из-за короткого лета времени на проведение работ уже не остается.

Средства, которые в течение года не участвуют в ходе ремонтных работ, фонды капремонта в основном размещают на счетах и депозитах, нивелируя недополученные взносы на капремонт [5].

Также одной из актуальных проблем в сфере реализации региональных программ по организации капитального ремонта является отсутствие на федеральном уровне общего порядка проведения мониторинга технического состояния домов, отсутствие общего подхода к оценке технического состояния домов. Поэтому субъекты РФ самостоятельно определяют порядок и условия проведения мониторинга, устанавливают критерии оценки технического состояния многоквартирных домов. Так, некоторые субъекты РФ, например, Тульская область, не закрепляют в нормативных актах условия оценки технического состояния домов, при этом мониторинг проводится специальной комиссией, другие же субъекты РФ (Свердловская область) закрепляют условия

оценки, но не в полном объеме их раскрывают, а ответственным за мониторинг является орган местного самоуправления. Отсутствие единой системы мониторинга технического состояния многоквартирных домов приводит к формированию региональных программ, которые содержат необъективную информацию [6].

Таким образом, исходя из всего вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что законодательство в сфере капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома содержит множество пробелов, как на федеральном, так и на региональном уровнях. Необходимо закрепить в законодательстве РФ единые критерии и условия оценки технического состояния многоквартирных домов. А также создать и обеспечить устойчивое функционирование региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которые обеспечивали бы проведение своевременного и качественного ремонта.

Список литературы:

1. Федеральная служба государственной статистики. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: https://www.gks.ru/regional_statistics (дата обращения: 20.03.2020 г.).

2. Решение Кировского районного суда г. Томска № 2-1158/2019 2-1158/2019~М-1019/2019 М-1019/2019 от 10 июня 2019 г. по делу № 2-1158/2019. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://sudact.ru/regular/doc/2gQXsNiO3HWG/> (дата обращения: 20.03.2020 г.).

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (часть 1). Ст. 14. (дата обращения: 20.03.2020 г.).

4. Фонд «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области». [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <http://kaprem.tomsk.ru/mapmkd/> (дата обращения: 20.03.2020 г.).

5. Российская газета об остатках на счетах, формирующих фонды капитального ремонта. [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <http://arokr.ru/page/nakapalo---material-rossiyskoy-gazety-ob-ostatkah-na-schetah-formiruyushchih-fondy-kapitalnogo-remonta> (дата обращения: 20.03.2020 г.).

6. Аляева Д.В. Правовые аспекты организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах // Наука. Общество. государство. 2017. № 3 (19). С. 121-127.