

УДК 332.872.47

Правовое регулирование капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов

Газизов Родион Маратович

Старший преподаватель,
кафедра правовых дисциплин,
Томский сельскохозяйственный институт, филиал НГАУ,
старший преподаватель, кафедра информационного права,
Томский государственный университет системы управления и радиоэлектроники,
634050, Российская Федерация, Томск, ул. Карла Маркса, 19;
e-mail: ppkuitsu@mail.ru

Цыренжапов Чингис Дымбрылович

Кандидат юридических наук,
доцент кафедры экономики и управления городским хозяйством,
Томский государственный архитектурно-строительный университет,
заведующий кафедрой правовых дисциплин,
Томский сельскохозяйственный институт, филиал НГАУ,
634050, Российская Федерация, Томск, ул. Карла Маркса, 19;
e-mail: ppkuitsu@mail.ru

Аннотация

Актуальность темы капитального ремонта многоквартирных домов на практике и в научных кругах несомненна. Значение и острая необходимость проведения капитального ремонта многоквартирных домов по всей стране обуславливают высокий интерес к выбранной теме. Согласно данным официального сайта Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, уже сейчас в капитальном ремонте нуждается 51% многоквартирных домов, в которых проживают 45 миллионов человек. Реформировав систему капитального ремонта многоквартирных домов, государствокрепило важнейшую роль за собственниками помещений многоквартирных домов в процессе проведения капитального ремонта, наделив их такими правами как принятие решения о необходимости проведения капитального ремонта, определение вида капитального ремонта, способа формирования фонда капитального ремонта и другими правами. В свою очередь, с предоставленными правами перешли и обязанности, такие как финансирование капитального ремонта в виде уплаты обязательных взносов

на капитальный ремонт. Для понимания всей сложившейся системы капитального ремонта собственникам требуются источники информации о ней. Действующее законодательство вызывает сложности в понимании не только у рядовых граждан, не имеющих познания в области права, но и у опытных специалистов в жилищно-коммунальной сфере. Настоящая научная статья – результат переработанного массива действующей нормативно-правовой базы, методических рекомендаций государственных органов и учреждений, а также правоприменительной практики. Положения статьи станут основой для дальнейшего научного исследования по теме капитального ремонта, будет полезна для практикующих специалистов и граждан.

Для цитирования в научных исследованиях

Газизов Р.М., Цыренжапов Ч.Д. Правовое регулирование капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Вопросы российского и международного права. 2016. № 5. С. 38-47.

Ключевые слова

Капитальный ремонт, виды капитального ремонта, общее имущество, многоквартирный дом, жилищное право.

Введение

Построение эффективной региональной системы капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда в настоящее время имеет первостепенное значение для формирования общепринятых благоприятных условий проживания граждан. Действия российского государства нацелены на поиск новых управленческих, технико-технологических, юридических и финансово-экономических решений в сфере эксплуатации жилых зданий. И создание в каждом регионе страны единого оператора – фонда капитального ремонта многоквартирных домов есть один из шагов по централизации финансовых ресурсов и упрощения управленческих процессов при организации жилищного хозяйства страны, которые находят свое обоснование в жилищном законодательстве.

При этом государственная политика по реформированию жилищно-правовых механизмов в части капитального ремонта жилищного фонда страны должна основываться на научно обоснованных выводах, а принятые управленческие меры со стороны государства оцениваться в научных кругах. Принятые изменения, к примеру, закрепления исчерпывающего перечня работ по капитальному ремонту, финансирование которых возможно из фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, уже требуют от правоприменительных органов, граждан понимания необходимости разграничивать капитальный ремонт по видам. Актуальность выбранной темы обусловлена целью и значением капиталь-

ного ремонта как поддержание и восстановление эксплуатационных характеристик общего имущества многоквартирного дома. [Газизов, Цыренжапов, 2015]

Действующее законодательство по капитальному ремонту

На уровне нормативно-правовых актов и в научной литературе предлагаются варианты классификации работ по капитальному ремонту. [Селезнева, Толстых, Учинина, 2014] В качестве основной классификации работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома выделяют полный и выборочный капитальный ремонт.

К примеру, приказ Минжилкомхоза РСФСР от 13.08.1980 № 424 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки перспективных и годовых планов капитального ремонта жилищного фонда» указывал следующее. Все виды капитальных ремонтов по охвату здания ремонтными работами, степенью заменяемости основных конструкций и составом выполняемых работ разделялись на две группы: комплексный и выборочный капитальный ремонт.

Комплексный капитальный ремонт – это ремонт здания в целом; проводится в ценных каменных (кирпичных) зданиях с деревянными перекрытиями и деревянных зданиях. Он выполняется при необходимости одновременного устранения неисправностей строительных конструкций, инженерных систем и отделки здания и охватывает все здание. При комплексном капитальном ремонте производится полная или частичная замена перекрытий ремонтируемого здания. В проектах комплексного капитального ремонта должно предусматриваться улучшение планировки помещений и оборудование зданий всеми видами инженерного благоустройства. Комплексный капитальный ремонт производится с временным прекращением эксплуатации ремонтируемого здания и освобождением его от проживающих и арендаторов.

Выборочный капитальный ремонт – это ремонт отдельных элементов здания, выполняемый по всему зданию или его части (этаже, секции, группе жилых помещений). При выборочном ремонте производится замена или восстановление одного или нескольких видов конструкций, инженерных систем и других элементов здания (кроме замены перекрытий). При производстве выборочного ремонта эксплуатация здания, как правило, не прекращается.

Аналогичный подход закреплен в Методических рекомендациях по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», утвержденных Госкорпорацией «Фонд содействия реформированию ЖКХ» от 15.02.2013.

В указанных методических рекомендациях капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный.

Комплексный капитальный ремонт – это ремонт с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией. Он включает работы, охватывающие все здание в целом или его отдельные секции, при котором возмещается их физический и функциональный износ.

Выборочный капитальный ремонт – это ремонт с полной или частичной заменой отдельных конструктивных элементов зданий и сооружений или оборудования, направленные на полное возмещение их физического и частично функционального износа.

В Жилищном кодексе РФ отсутствуют упоминания о полном или выборочном капитальном ремонте, что, на наш взгляд, является ошибочным. Основной жилищный закон при регламентации капитального ремонта многоквартирного дома все же должен учитывать классификацию капитального ремонта по объему работ. Иначе несовершенство закона может привести к неправильному развитию управленческих процессов в сфере региональной системы капитального ремонта домов.

Дело в том, что действующее жилищное законодательство не ограничивает собственников помещений многоквартирных домов в выборе капитального ремонта многоквартирного дома, а, наоборот, предоставляет право принять решение на общем собрании об определении перечня работ по капитальному ремонту. В этой связи собственники помещений многоквартирных домов вправе принять решение о комплексном капитальном ремонте, который будет включать в себя все виды работ по капитальному ремонту. Законодательных препятствий для принятия такого решения отсутствуют.

Вместе с тем собственники помещений многоквартирных домов могут злоупотребить своим правом выбора комплексного капитального ремонта в тех случаях, когда тот или иной состав работ совсем не требуется. Или собственники, реализуя такое право, не оценят должным образом финансовую сторону вопроса.

Указанная проблема остро стоит при способе формирования фонда капитального ремонта на общем счете регионального оператора, где действует принцип «кассы взаимопомощи». Безусловно, собственникам помещений многоквартирных домов выгодно будет принять решение о комплексном капитальном ремонте всего дома, поскольку их финансовая ответственность и участие в «кассе» на долгие годы будет ограничено минимальными обязательными взносами на капитальный ремонт. Опять же трудно не согласиться, что при прочих равных условиях лучше проживать в полностью капитально отремонтированном многоквартирном доме, нежели в частично отремонтированном доме.

Специально обратим внимание, что решение собственников помещений многоквартирного дома о комплексном капитальном ремонте на размер обязательного взноса на капитальный ремонт не повлияет, поскольку он не привязан к объему конкретных работ по капитальному ремонту.

Согласно части 1 статьи 181 Жилищного кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ), собственники помещений многоквартирного дома, формирую-

щие фонд капитального ремонта на общем счете, обязаны были заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому собственник помещения в многоквартирном доме ежемесячно в установленные сроки и в полном объеме обязуется вносить на счет регионального оператора взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор обязуется обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта. Заметим, что данная формулировка указывала на наличие договорных отношений между собственниками помещений многоквартирного дома и региональным оператором. Однако Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» упоминание о наличии договорных отношений исключено, акцент сделан на то, что права и обязанности, как собственников помещений многоквартирного дома, так и регионального оператора возникают на основании закона.

В настоящее время действующая редакция части 1 статьи 181 Жилищного кодекса РФ (в редакции Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ) обязывает регионального оператора исполнять обязанности по обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме со ссылкой на статью 182 Жилищного кодекса РФ.

Положения статьей 181 и 182 Жилищного кодекса РФ не содержат указания на вид капитального ремонта и не конкретизируют перечень и объем услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома. Однако предусматривается обязанность регионального оператора подготовить и направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о необходимом перечне и об объеме услуг и (или) работ.

В соответствии с п. 3.1 приказа Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах», минимальный размер взноса рекомендуется определять на основании рассчитываемого согласно методическим рекомендациям размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, который обеспечит, при условии его ежемесячного внесения в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта, формирование фонда капитального ремонта в размере, обеспечивающем финансирование установленного субъектом Российской Федерации перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома без привлечения финансовой бюджетной поддержки с учетом оценки доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах.

Согласно п. 2.2.2 вышеуказанного приказа Минстроя России оценочная стоимость капитального ремонта многоквартирного дома в муниципальном образовании рекомендуется

определять как суммарную стоимость всех услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту данного типа многоквартирного дома с учетом неоднократного выполнения отдельных видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту в течение срока региональной программы капитального ремонта исходя из нормативных сроков эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков) отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем данного типа многоквартирного дома.

Исходя из вышеперечисленного, собственники помещений многоквартирного дома, оплачивая обязательный взнос на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, вправе рассчитывать на проведение минимально необходимого объема работ по капитальному ремонту.

Встает закономерный вопрос, является ли минимально необходимый объем работ по капитальному ремонту комплексным ремонтом.

Для разрешения вышеуказанной ситуации требуется разработать и закрепить на законодательном уровне критерии признания работ по капитальному ремонту необходимыми.

Для потребителя важно понимать, за что он оплачивает обязательный взнос на капитальный ремонт и на что он может рассчитывать по окончании своей очереди.

По мнению авторов, следует установить размер минимального взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома в зависимости от выбранного собственниками помещений многоквартирного дома объемом работ по капитальному ремонту.

Другой подход к классификации работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома закреплен в статьях 158, 166, 169 Жилищного кодекса РФ.

В зависимости от источников финансирования капитальный ремонт может быть классифицирован на:

1. Капитальный ремонт, финансирование которого возможно из фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

В указанную группу входят работы по капитальному ремонту, предусмотренные частью 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ, законами субъектов Российской Федерации в порядке части 2 указанной статьи.

2. Работы по капитальному ремонту, финансирование которых возможно из бюджетных средств, внебюджетных средств соответствующих фондов.

Перечень работ по капитальному ремонту предусматривается соответствующим нормативно-правовым актом федерального, регионального или местного уровня.

3. Работы по капитальному ремонту, финансирование которых возможно за счет дополнительных взносов на капитальный ремонт.

Так, Федеральным закон от 28.12.2013 № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» законодатель оставил и ранее действующий механизм финансирования работ по

капитальному ремонту многоквартирных домов путем уплаты дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. [Цыренжапов, 2013] Примечательно, что указанные дополнительные взносы не являются одним из источников формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, а является одним из самостоятельных источников финансирования капитального ремонта [Газизов, 2014].

Заключение

Вышеуказанные классификации работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов и выявленная проблематика позволяет в дальнейшем более детально проработать данные вопросы, что создает условия для формирования эффективно функционирующего управленческого механизма капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

Библиография

1. Газизов Р.М. Государственная политика по созданию фондов капитального ремонта многоквартирных домов // Проблемы учета и финансов. 2014. № 1 (13). С. 49.
2. Газизов Р.М., Цыренжапов Ч.Д. Понятие капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома // GAUDEAMUS IGITUR. 2015. № 2. С. 45.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (с изм. и допол.): принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 22.12.2004: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24.12.2004. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
4. Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (утв. Госкорпорацией Фонд содействия реформированию ЖКХ» 15.02.2013). URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_149587/
5. Об утверждении Инструкции о порядке разработки перспективных и годовых планов капитального ремонта жилищного фонда: приказ Минжилкомхоза РСФСР от 13.08.1980 № 424. URL: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_10431.htm
6. Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах: приказ Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_158925/

7. Селезнева А.К., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. Основные виды работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. С. 438.
8. Удалых С.К. Развитие отрасли капитального ремонта многоквартирных жилых домов // Инфраструктурные отрасли экономики: проблемы и перспективы развития. 2015. № 8. С. 138-144.
9. Цыренжапов Ч.Д. Проблема финансирования капитального ремонта жилого фонда в России: финансово-правовой взгляд // Правовые проблемы укрепления российской государственности, 2013, Ч. 57, С. 155-156.
10. Шенбергер Д. С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах // Проблемы учета и финансов. 2011. № 2. С. 62-65.

Legal regulation of the overhaul of common property in apartment houses

Rodion M. Gazizov

Senior Lecturer at the Department of law disciplines,
Tomsk Agricultural Institute, the Branch of Novosibirsk State Agrarian University,
Senior Lecturer at the Department of informational law,
TUSUR University,
634050, 19 Karla Marksa str., Tomsk, Russian Federation;
e-mail: ppkuitsu@mail.ru

Chingis D. Tsyrenzhapov

PhD in Law,
Associate Professor at the Department of economics and city management,
Tomsk State University of Architecture and Building,
Head of the Department of law disciplines,
Tomsk Agricultural Institute, the Branch of Novosibirsk State Agrarian University,
634050, 19 Karla Marksa str., Tomsk, Russian Federation;
e-mail: ppkuitsu@mail.ru

Abstract

Relevance of the topic of capital repairs of apartment buildings is obvious both in for the scientific community and in practice. According to the official website of the Ministry of Con-

struction and Housing and Utilities of the Russian Federation 51 percent of apartment buildings now needs refurbishing, and these houses are homes for 45 million people. The result of state reforming the system of capital repairs of apartment houses was the crucial role of the owners of the premises of apartment buildings. The reforms gave them many new rights, such as to make a decision about the need to overhaul, to choose the form of overhaul and the methods of funding it, etc. In turn, with the granting of rights people got new and duties, such as the financing of major repairs in the form of payment of assessed contributions for the overhaul. Current legislation is difficult to understand not for common citizens who do not know much of law issues only, but even for experienced professionals of the housing sector. This article processes an array of regulatory and legal frameworks, guidelines of state bodies and institutions, as well as law enforcement. It can be the basis for further scientific research on major repairs, and could be useful for practitioners and for common citizens.

For citation

Gazizov R.M., Tsyrenzhapov Ch.D. (2016) Pravovoe regulirovanie kapital'nogo remonta obshchego imushchestva mnogokvartirnykh domov [Legal regulation of the overhaul of common property in apartment houses]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 5, pp. 38-47.

Keywords

Repair, overhaul kinds, common property, apartment building, housing law.

References

1. Gazizov R. M. (2014) Gosudarstvennaya politika po sozdaniyu fondov kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh domov [State policy to generate funds for the overhaul of apartment buildings]. *Problemy ucheta i finansov* [The Problems of Accounting and Finance], 1 (13), p. 49.
2. Gazizov R. M., Tsyrenzhapov Ch. D. (2015) Ponyatie kapital'nogo remonta obshchego imushchestva mnogokvartirnogo doma [The concept of capital repairs of common property apartment building]. *GAUDEAMUS IGITUR*, 2, p. 45.
3. *Metodicheskie rekomendatsii po formirovaniyu sostava rabot po kapital'nomu remontu mnogokvartirnykh domov, finansiruemykh za schet sredstv, predusmotrennykh Federal'nym zakonom ot 21 iyulya 2007 goda № 185-FZ "O Fonde sodeistviya reformirovaniyu zhilishchno-kommunal'nogo khozyaistva (utv. Goskorporatsiei "Fond sodeistviya reformirovaniyu Zh-KKh" 15.02.2013)"* [Guidelines on the formation of extensive repairs of apartment buildings financed by funds provided by the Federal Law No. 185-FZ of July 21, 2007 "On the fund of assistance to reforming housing and communal services"]. Available at: <http://base.garant.ru/70420478/> [Accessed 14/04/2016].

4. *Ob utverzhdenii Instruktsii o poryadke razrabotki perspektivnykh i godovykh planov kapital'nogo remonta zhilishchnogo fonda: prikaz Minzhilkomkhoza RSFSR ot 13.08.1980 № 424* [Approval of the regulations on the procedure for the development of perspective and annual plans overhaul of housing stock: Order Minzhilkomkhoza RSFSR No. 424 of 13.08.1980]. Available at: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_10431.htm [Accessed 14/04/2016].
5. *Ob utverzhdenii metodicheskikh rekomendatsii po ustanovleniyu sub"ektom Rossiiskoi Federatsii minimal'nogo razmera vznosa na kapital'nyi remont obshchego imushchestva v mnogokvartirnykh domakh: prikaz Ministroya Rossii ot 07.02.2014 № 41/pr* [Approval of the guidelines for the establishment of the Russian Federation subject to the minimum amount of payment for capital repairs of common property in apartment buildings: an order from the Ministry of Construction of Russia 07.02.2014 № 41]. Available at: <http://www.minstroyrf.ru/docs/8724/> [Accessed 25/09/2015].
6. Selezneva A.K., Tolstoy J.O., Uchinina T.V. (2014) Osnovnye vidy rabot po kapital'nomu remontu mnogokvartirnykh zhilykh domov [The main types of extensive repairs of apartment houses]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya* [Modern Problems of Science and Education], 5, p. 438.
7. Shenberger D. S. (2011) Pravovye aspekty finansirovaniya kapital'nogo remonta obshchego imushchestva v mnogokvartirnykh domakh [The legal aspects of financing the overhaul of common property in apartment houses]. *Problemy ucheta i finansov* [Problems of finance and accounting], 2, pp. 62-65.
8. Tsyrenzhapov Ch. D. (2013) Pravovye problemy ukrepleniya rossiiskoi gosudarstvennosti [The problem of financing capital repairs of the housing stock in Russia: the financial and the legal opinion]. *Pravovye problemy ukrepleniya rossiiskoi gosudarstvennosti* [Legal Problems of Russian Statehood Strengthening], 57, p. 155.
9. Udalykh S.K. (2015) Razvitie otrasli kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh zhilykh domov [The development of overhaul of common property in apartment houses]. *Infrastrukturnye otrasli ekonomiki: problemy i perspektivy razvitiya* [The problems and prospects of infrastructure economics], 8, pp. 138-144.
10. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 29 dekabrya 2004 g. № 188-FZ (s izm. i dopol.): prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 22.12.2004: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 24.12.2004* [Housing Code of Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 188-FZ of December 29, 2004]. Available from: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ [Accessed 14/04/16].