

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АМГУ»)

Факультет юридический
Кафедра гражданского права
Направление подготовки 40.03.01 - Юриспруденция
Профиль: Гражданско-правовой

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой
_____ П.Г. Алексеенко

« ____ » _____ 2017 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

На тему: Институт капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Исполнитель студент
группы 321 об-1

(подпись, дата)

Т.А Горбачевская

Руководитель
канд.истор.наук,
доцент

(подпись, дата)

Н.В Кононкова

Нормоконтроль

(подпись, дата)

О.В Громова

Благовещенск 2017

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АМГУ»)

Факультет Юридический
Кафедра гражданского права

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

_____ П.Г. Алексеенко
подпись И.О.Фамилия

« _____ » _____ 2017 г.

З А Д А Н И Е

К выпускной квалификационной работе студента Горбачевской Татьяны Андреевны

1. Тема выпускной квалификационной работы: Институт капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

(утверждена приказом от 27.03.2017 № 671-уч)

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта) 13.06.2017

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Законодательство Российской Федерации и Амурской области, судебная практика.

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): теоретические основы капитального ремонта МКД; общие положения о капитальном ремонте общего имущества МКД и порядке его финансирования; региональная система капитального ремонта общего имущества в МКД на территории Амурской области.

5. Дата выдачи задания 15.11.2016

Руководитель выпускной квалификационной работы: Кононкова Нина Васильевна доцент, кандидат истор. наук.

Задание принял к исполнению 15.11.2016): _____

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 66 с., 60 источников

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ, ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, КОМПЛЕКСНЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, ВЫБОРОЧНЫЙ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, ОБЪЕКТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР, РЕГИОНАЛЬНАЯ ПРОГРАММА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА, КРАТКОСРОЧНЫЙ ПЛАН, СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

Объект исследования - общественные отношения, возникающие по поводу капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Предмет исследования - действующее законодательство Российской Федерации в сфере капитального ремонта, нормативные акты регулирующие отношения при его проведении, а также судебная практика последних лет.

Цель работы – изучение института капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Рассмотрение правового основания проведения капитального ремонта, а также поиск путей разрешения сложившихся проблем.

Задачи для решения поставленной цели:

- раскрыть теоретические основы капитального ремонта общего имущества МКД;
- рассмотреть меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта;
- изучить региональную систему капитального ремонта общего имущества в МКД расположенных на территории Амурской области;
- проанализировать проблемы организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД расположенных на территории Амурской области.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	7
1. Теоретические основы института капитального ремонта общего имущества МКД	10
1.1 Понятие капитального ремонта и виды капитального ремонта общего имущества МКД	10
1.2 Правоотношения по организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД	16
1.3 Законодательство, регулирующее организацию проведения капитального ремонта общего имущества в МКД	28
2. Общие положения о капитальном ремонте общего имущества МКД и порядке его финансирования	32
2.1 Фонд капитального ремонта и порядок его формирования	32
2.2 Взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД	32
2.3 Меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта	41
3. Региональная система капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Амурской области	45
3.1 Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области	45
3.2 Правовой статус и деятельность регионального оператора по организации проведения и финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Амурской области	49
3.3 Проблемы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области	52
Заключение	57
Библиографический список	60

ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБОЗНАЧЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ

ЖКХ - жилищно-коммунальное хозяйство;

МКД – многоквартирный дом;

ТСЖ – товарищество собственников жилья;

УК – управляющая компания;

ФКР – фонд капитального ремонта.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы бакалаврской работы несомненна и проявляется в нескольких аспектах.

Первое, это то что данный институт относительно новый в нашем законодательстве. Хотя само понятие капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома было известно ранее, в настоящее же время он изменился кардинально и несет уже иную смысловую нагрузку.

Второе это высокий уровень заинтересованности, как с научной точки зрения, так и с законодательной. Интерес проявляется, что немаловажно, со стороны общественности, обычных собственников, которые юридически не грамотны в данном вопросе.

Третье это всеохватность программы проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. По данным Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Амурской области», на сегодняшний день в региональную программу по капитальному ремонту входит 4431 дом, на 2017 год в Амурской области планируется выполнить капитальный ремонт в 203 МКД.

Практическая значимость данной дипломной работы выражается в выявлении недостатков системы законодательства в сфере капитального ремонта общего имущества МКД разработке рекомендаций по совершенствованию пробелов и недостатков в данной системе. Значимость проявляется также в значении работы для субъектов Российской Федерации, в возможности использования ими выводов исследования.

Объект исследования общественные отношения, возникающие по поводу капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

Предмет исследования является действующее законодательство Российской Федерации в сфере капитального ремонта, нормативные акты регулирующие отношения при его проведении, а также судебная практика последних лет. Цель работы – изучение института капитального ремонта общего имущества

многоквартирного дома. Рассмотрение правового основания проведения капитального ремонта, а также поиск путей разрешения сложившихся проблем.

Задачи для решения поставленной цели:

- раскрыть теоретические основы капитального ремонта общего имущества МКД;
- исследовать вопрос оплаты капитального ремонта и варианты внесения данных денежных средств;
- рассмотреть меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта;
- изучить региональную систему капитального ремонта общего имущества в МКД расположенных на территории Амурской области;
- проанализировать проблемы организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД расположенных на территории Амурской области.

Степень изученности темы проявляется в различных мнениях и позициях авторов. Ряд из них, а именно Кандыбко А.И, Николаенко Е.А, Мусиенко А.В и другие, рассматривают конкретные проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества в МКД. Ими проводится анализ практики проведения капитального ремонта, достаточно подробно описаны проблемы которые возникают в ходе проведения капитального ремонта. Другие авторы (Казизов А.И, Валько Д.В, Шенберг Д.С) рассматривают государственную политику в сфере создания фондов капитального ремонта, а также вопросы финансирования капитального ремонта за счет средств государства.

Вывод можно сделать следующий. Авторами достаточно хорошо раскрываются теоретические вопросы капитального ремонта. Большинство статей посвящено проблемам, связанным с введением института капитального ремонта.

Мнения авторов различны некоторые негативно относятся к нововведениям другие напротив считают реформу необходимой, но объединяет их то, что все авторы считают, что законодательно капитальный ремонт не доработан и в нем есть еще противоречия.

Вопрос о проведении капитального ремонта многоквартирных домов является одним из самых острых и часто обсуждаемых в ЖКХ России. Вот уже как 5 лет на территории Российской Федерации действует Закон об обязанности собственников помещений в многоквартирных домах платить за капитальный ремонт дома. Касается это абсолютно всех и даже тех домов, которые на данный момент в ремонте не нуждаются. Исключение составят только аварийные дома.

Реформировав систему капитального ремонта многоквартирного дома, государство изменило роль собственников в процессе проведения капитального ремонта. Собственники получили объем новых прав, но вместе с тем и новые обязанности.

В состав измененного раздела IX Жилищного кодекса РФ Закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» ввел новые пункты, касающиеся фонда капитального ремонта, порядка принятия решения о проведении капитального ремонта, использования средств фонда и многое другое. Всему этому посвящена глава 18 ЖК РФ «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.»

В последнее время данная тема все чаще обсуждается в различных изданиях. В данной работе будут проанализированы ситуации с правовой точки зрения, опираясь на мнения большинства граждан о неправомерности капитального ремонта. За основу были взяты акты по состоянию на 2017 год, а также нормативные акты на уровне конкретного субъекта РФ, а именно Амурской области.

В данной дипломной работе мною были использованы следующие методы выполнения работы: анализ нормативно-правовых актов, конкретизация, классификация, исторический метод, сравнение, сравнительно-правовой.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИНСТИТУТА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

1.1 Понятие капитального ремонта и виды капитального ремонта общего имущества МКД

Понятие «капитального ремонта» в настоящее время используется постоянно. Многие кто пытается объяснить, что же такое капитальный ремонт, отождествляют его с серьезным ремонтом, на который тратятся большие средства и силы. Однако данное определение не может быть приемлемо в этой работе, ведь от точности понятия зависят права и обязанности сторон.

Законодательно определение капитального ремонта было раскрыто не так давно. В 2011 году в Градостроительном кодексе РФ¹ было указано, что 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 элементов и (или) восстановление указанных элементов»². Можно заметить, что данное определение является наиболее общим, а так как тема работы направлена на исследование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, то стоит обратить внимание на жилищное законодательство.

Ключевой особенностью понятия капитального ремонта МКД является характеристика самого многоквартирного дома, поэтому необходимо разобрать, что относится к данному институту. В соответствии с Положением о

¹ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

² Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017) ст. 1. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к многоквартирному дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.³

Основной закон закрепляющий институт капитального ремонта - Жилищный кодекс РФ⁴. Статья 166 ЖК хоть и озаглавлена «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме», но точного понятия капитального ремонта в ней нет.

Однако если обратить внимание на ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»⁵, а именно в статье 2 данного закона указано, что «капитальный ремонт многоквартирного дома – проведение и (или) оказание предусмотренных настоящим законом работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме.» Еще один немаловажный нормативно правовой акт, выделяющий понятие капитального ремонта это - Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"⁶. Пункт 1.3 дан-

³ Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 02.08.2016) «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

⁴ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

⁵ Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" от 21.07.2007 N 185-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

⁶ "Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (утв. Госкорпорацией "Фонд содействия реформированию ЖКХ" 15.02.2013) //СПС «Консультант Плюс»

ного акта озаглавлен как классификация ремонтов и характеризует сначала общее положение о ремонте многоквартирных домов, а после переходит к такому виду ремонта как капитальный.

«Система ремонтов многоквартирных домов предусматривает проведение через определенные промежутки времени регламентированных ремонтов и ремонтно-реконструктивных преобразований. Межремонтные сроки и примерные объемы ремонтов и ремонтно-реконструктивных преобразований для цели долгосрочного планирования рекомендуется принимать в соответствии с ВСН 58-88(р)⁷, а при среднесрочном и краткосрочном планировании - уточняются на основании технического состояния, архитектурно-планировочных и конструктивных особенностей многоквартирных домов.

Капитальный ремонт зданий - 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. При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ зданий. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа), а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.»

Капитальный ремонт подразделяется на комплексный капитальный ремонт и выборочный. Комплексный капитальный ремонт - это ремонт с заменой

⁷ Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 N 312 "Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (вместе с "ВСН 58-88 (р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

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.

Отнесение к виду капитального ремонта зависит от технического состояния зданий, назначенных на ремонт, а также качества их планировки и степени внутреннего благоустройства.

Комплексный капитальный ремонт применительно к Федеральному закону N 185-ФЗ предусматривает выполнение всех видов работ, предусмотренных статьей 15 (за исключением ремонта подвалов и лифтов в тех домах, где они отсутствуют).

При проведении ремонта следует применять материалы, обеспечивающие нормативный срок службы ремонтируемых конструкций и систем. Состав видов и подвидов работ должен быть таким, чтобы после проведения капитального ремонта многоквартирный дом полностью удовлетворял всем эксплуатационным требованиям.

Выборочный капитальный ремонт применительно к Федеральному закону N 185-ФЗ назначается для выполнения отдельных видов работ, предусмотренных статьей 15.

Выборочный капитальный ремонт проводится исходя из технического состояния отдельных конструкций и инженерных систем путем их полной или частичной замены.» Итак, рассмотрев понятие и основные виды капитального ремонта возникает вопрос о том, что можно отнести к работам, проводимым в рамках капитального ремонта.

Перед тем как начать перечислять основные работы, связанные с капитальным ремонтом необходимо определить основания и разработку перечня данных работ.

«Общее имущество многоквартирных домов состоит из целого ряда объектов. Все они, в зависимости от материалов и условий эксплуатации, имеют различные сроки службы и органично разделяются на две крупные группы: первая - объекты общего имущества несменяемые (несущие конструктивные элементы), определяющие сроки службы непосредственно здания, и все прочие, заменяемые определенное число раз в течение этого срока. В каменных зданиях к объектам общего имущества первой группы относятся фундаменты и стены, монолитные и сборные бетонные и железобетонные перекрытия, каркасы, срок службы которых является наибольшим.

К заменяемым при капитальном ремонте объектам общего имущества относятся деревянные перекрытия, полы, заполнения оконных и дверных проемов и другие конструкции, сантехнические и электротехнические устройства и оборудование, кровля, отделка и другие виды работ. Наличие этой группы объектов и определяет необходимость периодического проведения капитального ремонта.»⁸

Сроки службы в данных группах объектов рекомендованы ВСН 58-88(р). Но законодатель делает некоторое исключение говоря о том, что истечение указанных сроков не является основанием для замены конструкций и элементов здания.

«Средние сроки службы объектов общего имущества многоквартирных домов учитываться при перспективном планировании ремонтных работ в процессе эксплуатации и при разработке Инструкции по эксплуатации капитально отремонтированного многоквартирного дома, где предусматривается перспективная периодичность ремонтов с учетом применяемых материалов»⁹

Техническое состояние объектов общего имущества многоквартирных домов характеризуется физическим износами.

⁸ Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». - ч.2

⁹ Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – п.6

«Под физическим износом конструктивных элементов здания, его инженерных систем понимается ухудшение их технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата потребительской стоимости жилых помещений.»¹⁰

Физический износ конструкций общего имущества многоквартирных домов определяется достаточно просто путем обследования визуальным способом.

ВСН 57-88(р) установлены виды, объем, порядок организации и выполнения работ по техническому обследованию жилых зданий высотой до 25 этажей включительно.

Руководствуясь п. 1 ст. 166 ЖК РФ в перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД вошли:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу МКД;
- утепление и ремонт фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета (ОПУ) потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт фундамента МКД.

¹⁰ Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – п.6

1.2 Правоотношения по организации проведения капитального ремонта общего имущества МКД

Для начала в данных правоотношениях выделим объект капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Все недвижимое имущество многоквартирного дома условно можно разделить на два вида.

Первое – «помещения, предназначенные для жилых и нежилых целей, которые могут находиться в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, ее субъектов или муниципальных образований», второе – «общая долевая собственность собственников, указанных выше помещений».¹¹

В первую очередь стоит отметить то что капитальному ремонту подлежит только общее имущество многоквартирного дома. Что входит в понятие общего имущества многоквартирного дома содержится в Жилищном кодексе и в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме.¹²

Статьей 36 ЖК РФ определено, что «собственники помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

«Первое – это помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

Ко вторым относятся иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития,

¹¹ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – ст.36

¹² Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 27.02.2017) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

Третье – это крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

Четвертое - земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Во многих научных источниках, объекты капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома распределяются на несколько блоков:

«Первый блок - помещения общего пользования в многоквартирном доме: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифтовые и иные шахты (как помещения, а не как оборудование); коридоры; колясочные, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование.

Второй блок - крыши как самостоятельный элемент общего имущества. Если в состав многоквартирного дома входит пристроенное нежилое помещение, этажность которого отличается от этажности остальной части дома (например, котельная, насосная, тепловой узел, бойлерная), то крыша над таким пристроенным нежилым помещением также является элементом общего имущества собственников помещений в данном доме.

Третий блок - ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

Четвертый блок - ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома. К ограждающим ненесущим конструкциям многоквартирного дома относятся: окна и двери в помещениях общего пользования; ограждения кровли, балконов, лоджий и веранд; перегородки (стены), отделяющие жилое помещение от других помещений и улицы (за исключением тех, которые относятся к ограждающим несущим конструкциям); наружные входные двери в помещениях общего пользования.

Пятый блок - механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого помещения (квартиры) и (или) нежилого помещения. К объектам этого блока общего имущества могут быть отнесены, например, внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения; газоснабжения, отопления, электроснабжения, оборудование мусоропроводов; лифтовое оборудование; системы вентиляции и кондиционирования; дымоходы и газоходы; печи и очаги в помещениях общего пользования; оборудование и средства пожаротушения и т.п.»

Выделяют два основных участника в проведении капитального ремонта МКД. Первым, основным субъектом является непосредственно сам собственник помещения. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, определены следующие права и обязанности собственников помещений в МКД при формировании счета у регионального оператора.

К правам относятся:

– «Собственники помещений вправе провести капитальный ремонт за счёт собственных средств по собственной инициативе ранее срока, который был

установлен региональной программой»;¹³

– право собственников многоквартирного дома на изменение в любое время способа формирования фонда капитального ремонта на основании решения общего собрания, которое закреплено ст. 173 ЖК РФ. Пример из практики.

Суд рассматривал дело¹⁴ по административному исковому заявлению председателем правления ТД (товарищества домовладельцев) к Администрации о признании не действующим постановления Администрации «О формировании фондов капитального ремонта МКД». По существу, рассматриваемый спор сводился к несогласию истца с тем, что спорный многоквартирный дом был включен в перечень МКД, собственники помещений которых не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован. В ходе судебного разбирательства было выяснено, что собственники согласно ч.1 ст. 173 ЖК РФ по собственной инициативе приняли решение об изменении способа формирования ФКР на общем собрании. Суд оставил без удовлетворения исковые требования ТД об исключении из состава многоквартирных домов, указанных в оспариваемой постановлений.

1. Право собственников и лица, ответственного за управление этим домом на получение информации о:

– размере взносов, которые были начислены и уплачены на капитальный ремонт, а также задолженности по ним каждого собственника МКД.

– размере средств, которые направляются региональным оператором на капитальный ремонт.

– возможных кредитах, займах, с указанием размера процентной ставки, а также о погашении данных кредитов и займов. Данные средства привлекаются региональным оператором для финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

2. Собственники помещений вправе, в случае, если до наступления

¹³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – ч. 2 ст.189

¹⁴ Решение Новгородского районного суда от 28.03.2016 года № 2А-2743/2016. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора, и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, произвести зачет данных работ, в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующими фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора(ч.5 ст.181 ЖК РФ, ст. 19 Закона Амурской области 200-ОЗ).

3. Собственники также имеют право на внесение в региональную программу изменений касающихся сроков проведения капитального ремонта, перечня планируемых работ за исключением если:

- перечень сокращается за счет отсутствия конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт.

- запланированные работы по капитальному ремонту были проведены ранее повторные оказание таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

- был изменен способ формирования фонда капитального ремонта (ч.4 ст.168 ЖК РФ).

4. Право собственников, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решению членов товарищества собственников жилья, решению членов жилищного кооператива, направить доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства товарищества собственников жилья, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности товарищества собственников жи-

ля, жилищного кооператива на формирование фонда капитального ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате взносов на капитальный ремонт (ч.4 ст.169 ЖК РФ).

5. Собственники помещений также могут принять решение о прекращении формирования фонда капремонта на счёте регионального оператора и формировании его на специальном счёте своего многоквартирного дома (ч.ч. 1, 5 ст.173 ЖК РФ).

Обязанности собственника:

1. «Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.»¹⁵ Примером из практики служит дело арбитражного суда.¹⁶ Управляющая компания обратилась в арбитражный суд с иском к бывшему собственнику помещений в многоквартирном доме о взыскании задолженности по внесению платы на капитальный ремонт. Требования заявлены за период нахождения имущества в собственности ответчика. Судом первой инстанции исковые требования удовлетворены. Апелляционный суд частично отменил решение суда первой инстанции, при этом исходил из следующего. Согласно ст. 158 ЖК РФ с перехо-

¹⁵ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – п.6

¹⁶ Определение от 1 октября 2015 г. по делу № А50-7091/2013

дом права собственности на помещение к новому собственнику переходит долг предыдущего собственника по взносам на капитальный ремонт, требования истца к ответчику по настоящему делу за период с декабря 2012 года и далее, удовлетворению не подлежат, в связи с продажей ответчиком спорного помещения и передачей его покупателю в августе 2013 года. В данном случае в связи с изменением законодательства в течение спорного периода соответствующая часть долга (за период после введения в действие вышеуказанного закона) не подлежит взысканию с ответчика.

2. Ст. 169 предусматривает обязанность собственников помещений уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Данная обязанность возникает у собственников помещений

по истечении 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. По данному пункту сложилась достаточно много практики. Решением суда Пермского края¹⁷ по иску фонда капитального ремонта к физическому лицу о взыскании задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в МКД и пени. Суть спора состояла в том, что ответчик не исполнял надлежащим образом свои обязательства, в связи с чем образовалась задолженность. Ответчик не согласился с исковыми требованиями так как не был проинформирован о необходимости оплачивать взносы за капитальный ремонт. Суд ссылаясь на статью 169 ЖК РФ решил взыскать с физического лица в пользу фонда задолженность за указанный период и пени по ней.

3. Обязанность собственника после поступления к нему предложения от регионального оператора о проведении капитального ремонта рассмотреть и принять решение (ч.3, ч.4 ст. 189 ЖК РФ).

4. Собственники помещений обязаны предоставить свободный доступ к

¹⁷ Решение Большесосновского судебного района от 26.04.2017 года №2-272/2017. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – ст.36

общему имуществу в многоквартирном доме для проведения работ по капитальному ремонту (ст. ст. 30, 36, 39 ЖК РФ; п. п 5, 10 Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006).

Рассмотрим права и обязанности собственников при формировании специального счета.

Обязанности:

1. Ежемесячно и в полном объеме в установленные сроки на основании платежных документов, представленных управляющей организацией, товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом, или лицом, уполномоченным решением общего собрания на оказание услуг по представлению платежных документов, вносить на специальный счет взносы на капитальный ремонт (ч.1 ст.169; ч.2 ст.171).

2. Собственники обязаны выбрать владельца специального счета или изменить способ формирования фонда капитального ремонта в случае ликвидации или реорганизации, банкротства прежнего владельца специального счета (ч.8 ст.175 ЖК РФ).

Права:

1. Собственники имеют право провести капитальный ремонт ранее срока установленного региональной программой, при условии, что на их специальном счете достаточно средств (ч.4.1 ст.170, ч.2 ст.189 ЖК РФ).

2. Если на специальном счете недостаточно средств для проведения капитального ремонта собственники имеют право задействовать иные источники финансирования, а также повысить ежемесячный взнос (п.1 ч.5 ст.177 ЖК РФ).

3. Собственники помещений вправе участвовать в принятии любых решений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в своём многоквартирном доме (ст.189 ЖК РФ).

4. Собственники помещений вправе запрашивать и получать от Банка, в котором открыт специальный счет или владельца специального счета, сведения о сумме зачисленных на специальный счет платежей собственников всех по-

мещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, о всех операциях по данному специальному счету (ч.7 ст.177 ЖК РФ).

5. Собственники помещений вправе в любое время принять на общем собрании решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счёте и формировании его на общем счёте регионального оператора.

Нами было рассмотрены положения о правах и обязанностях первого участника проведения капитального ремонта. Вторым участником является региональный оператор. В соответствии со статьей 182, Гл. 17 ЖК определены следующие обязанности по организации и проведению капитального ремонта общего имущества в МКД при формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора:

Обязанности.

1. Обеспечить проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в объеме и в сроки, предусмотренные региональной программой (ч.1, п.4 ч.2 ст.182 ЖК РФ).

2. Обеспечить финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете регионального оператора (ч.1 ст.190 ЖК РФ).

3. Направить собственникам помещений в многоквартирном доме предложения о сроке начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта не менее чем за шесть месяцев до наступления года, в течение которого должен быть проведен капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (п.1 ч.2 ст.182, ч.3 ст. 189 ЖК РФ).

4. Региональный оператор обязан подготовить задание на выполнение работ по капитальному ремонту и при необходимости подготовку проектной документации на проведение капитального ремонта, нести ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов (п.2 ч.2 ст.182 ЖК РФ).

5. Отбирать подрядные организации для выполнения работ по капитальному ремонту, соответствующие квалификационным требованиям (п.3 ч.2 ст.182 ЖК РФ).

6. Осуществить приемку выполненных работ (п.5.ч.2 ст.182 ЖК РФ).

7. Аккумулировать взносы на капитальный ремонт, производя учет средств отдельно в отношении средств каждого собственника⁰¹ (п.1 ч.1 ст.180, п.п.7, 8 ч.2 ст.182, ст.183 ЖК РФ).

8. Региональный оператор обязан сформировать и представить своими силами или силами третьих лиц платежные документы для уплаты взносов на капитальный ремонт (п.9 ч.2 ст.182 ЖК РФ).

9. Региональный оператор обязан в течение 5 дней после вступления в силу решения общего собрания собственников о переходе со счёта регионального оператора на специальный счёт перечислить средства фонда капитального ремонта данного многоквартирного дома на открытый для этого дома специальный счёт (ч.5 ст.173 ЖК РФ).

Права:

Региональный оператор имеет право размещать временно свободные средства фонда в кредитных организациях, но полученный доход может использоваться только для оплаты работ по капитальному ремонту, оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов (ч.1 ст. 174 ЖК РФ, ч.3 ст.179 ЖК РФ). Иные права и обязанности возникают у регионального оператора при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора

Обязанности:

1. Региональный оператор обязан открывать специальные счета для многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счёта (п.2 ч.1 ст.180 ЖК РФ).

2. Региональный оператор обязан выбрать на конкурсной основе (в порядке, установленном Правительством РФ) российскую кредитную организа-

цию для открытия специального счёта, если собственники не выбрали кредитную организацию на общем собрании или выбранная кредитная организация не соответствует требованиям ч.2 ст. 176 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей) (ч.3 ст.180 ЖК РФ).

3. Региональный оператор обязан осуществлять контроль за соответствием кредитной организации, в котором открыт специальный счёт, требованиям, установленным ч.2 ст. 176 ЖК РФ (величина собственных средств (капитала) составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей) (ч.2.1 ст.176 ЖК РФ).

4. Региональный оператор обязан предоставить собственникам, на основании письменного запроса, информацию о сумме зачисленных на счет платежей собственников всех помещений в многоквартирном доме, об остатке средств на специальном счете, открытого на имя регионального оператора, а также о всех операциях по данному специальному счету (ч.7 ст. 177 ЖК РФ).

Права.

Региональный оператор вправе, на основании протокола общего собрания собственников, совершать операции по специальному счёту (ч.1 ст. 177 ЖК РФ):

1. Списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту.
2. Списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ по капитальному ремонту.
3. В случае смены специального счета перечисление денежных средств на другой специальный счет.
4. В случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора.
5. Зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов.

б. Перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете.

Не стоит забывать и то что ответственность несет и региональный оператор. Согласно п. 6 ст. 182 ЖК РФ региональный оператор несет ответственность перед собственниками как за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств по договору о формировании фонда, так и за последствия неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором. Убытки, которые были причинены собственникам помещений региональным оператором подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт. Однако на практике данный пункт реализуется не часто. Например, в одном из судебных заседаний рассматривалось гражданское дело¹⁸ по искам жильцов МКД к Некоммерческой организации о возмещении ущерба от залива квартиры. В <дата> из-за обильных осадков жилые помещения истцов были затоплены и повреждены, в указанный период в жилом доме осуществлялся ремонт кровли по договору, заключенным между н\фондам и строительной компанией. Истцы просят взыскать с Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в МКД» причинённый им ущерб ссылаясь на пункт 6 ст. 182 ЖК РФ. Суд не удовлетворил данные требования ссылаясь на то, что ответственность за качество выполненных работ по капитальному ремонту кровли многоквартирного дома несет строительная компания, которая обязана возместить ущерб, причинённый собственникам помещений в результате допущенных нарушений. Фонд не несет ответственности т.к. лишь организует проведение работ по капитальному ремонту, привлекая для этого подрядные организации.

Нами были рассмотрены два основных участника отношений института капитального ремонта общего имущества МКД. Не стоит забывать и том, что это не единственные стороны в данных отношениях. Российское государство

¹⁸ Решение Октябрьского районного суда от 7.04.2017 № 2-282/2017. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

тратит не малую долю своих финансовых ресурсов на ЖКХ. Так стоит выделить третью сторону – это органы государственной власти и органы местного самоуправления. Государство участвует в таком важном процессе проведения капитального ремонта как выделение бюджетных средств. В соответствии с законом органы местного самоуправления сами не проводят работы по капитальному ремонту, а только предоставляют для этого средства ТСЖ и УК.

Органами местного самоуправления утверждается ежегодный краткосрочный план реализации программы по своему муниципальному образованию, а также обязанность органов принять решение о формировании ФКР дома на общем счете регионального оператора в том случае, если собственники помещений в МКД не приняли решение о способе формирования фонда. Органы местного самоуправления также принимают решение о формировании ФКР на общем счете регионального оператора в случае, если ФКР сформирован на спецсчете, но капитальный ремонт не проведен в срок. В том числе они согласовывают акты приёмки выполненных работ, если собственники сформировали фонд на счете регионального оператора. Органы имеют права и обязанности присущие собственникам помещений, если они имеют в собственности помещение в многоквартирном доме.

К обязанностям органов местного самоуправления также можно отнести: формирование перечня МКД расположенных на территории субъекта, подлежащих включению в программу капитального ремонта; проведение разъяснений для УК, ТСЖ, доведение до сведения собственников информации об изменениях действующего законодательства.

1.3 Законодательство, регулирующее организацию проведения капитального ремонта общего имущества в МКД

Перед тем как причислить источники капитального ремонта стоит обратить внимание на историю развития данного института в законодательстве.

«Вопросы, которые связаны с проведением капитального ремонта всегда стояли остро на повестке дня как в экономике, так и в законодательстве. В советский период содержание жилищного фонда обеспечивалось государством

как основным собственником путем финансовых вложений в капитальный ремонт жилищного фонда. Законодательной базой проведения капитального ремонта выступали Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 года¹⁹ и Жилищный кодекс РСФСР 1983 года²⁰.

В апреле 2012 год в Государственную Думу был внесен законопроект № 59728-6²¹, который предполагал комплексное реформирование процесса проведения капитального ремонта. Изменения предполагалось внести в Жилищный Кодекс РФ. Следует учитывать, что жилищное право сформировалось в рамках права гражданского. Отношение по организации капитального ремонта носит узконаправленный и скорее административный, публично-правовой характер. В силу изложенного их было бы предпочтительнее урегулировать в специальном нормативном правовом акте. Тем не менее правила о капитальном ремонте были включены в ЖК РФ. Законопроект был доработан и принят практически за полгода, оставив множество не разрешенных вопросов, проявившихся в том числе в ходе практики применения новой системы капитального ремонта.

Централизованный механизм проведения капитального ремонта, закрепленный федеральным законом от 25.12.2012 №271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признание утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ».²²

Многие правовые акты выделяют также в качестве источников регулирования капитального ремонта следующие нормативные документы:

- Жилищный кодекс РФ
- Градостроительный кодекс РФ

¹⁹ Постановление президиума Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 года N 5150-X «Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

²⁰ Жилищный кодекс РСФСР 1983 года. (утв. ВС РСФСР 24.06.1983) // СПС «Консультант Плюс»

²¹ Постановление Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 8.06.2012 года №514-6 ГД «О проекте федерального закона N 59728-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – ст.36

²² Крашенинников П.В, Бадулина Е.В. Приемлемы правового регулирования проведения капитального ремонта в многоквартирных домах. // Семейное и жилищное право. -2016.-№4

- Федеральный закон от 21 июля 2007 года №185-ФЗ²³ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"
- Федеральный закон от 23 ноября 2009 года №261-ФЗ²⁴ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"
- Федеральный закон от 30 декабря 2009 года №384-ФЗ²⁵ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"
- И иные правила, и требования

Что же касается источников регулирования капитального ремонта на уровне субъектов РФ, то в Амурской области достаточно большой объем законодательной базы.

Во-первых, Закон Амурской области №200-ОЗ²⁶. Данный закон регулирует организацию проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Амурской области.

Во-вторых, Постановления Правительства Амурской области №86²⁷ и №539²⁸, которые вносят изменения в региональную программу «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, в 2014-2043 годах».

²³ Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" от 21.07.2007 N 185-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

²⁴ Федеральный закон "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.11.2009 N 261-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

²⁵ Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

²⁶ Закон Амурской области от 08.07.2013 N 200-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области" (принят Законодательным Собранием Амурской области 27.06.2013). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

²⁷ Постановление правительства Амурской области от 03 сентября 2012 N 473 « О внесении изменений в постановление Правительства Амурской области от 01.03.2012 N 86». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

²⁸ Постановление Правительства Амурской области от 30 ноября 2016 г. N 539 "О внесении изменений в постановление Правительства области от 23.01.2014 N 26". [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант»

В-третьих, Постановления Правительства Амурской области №42. Данное постановление устанавливает минимальный размер взноса на капитальный ремонт в Амурской области на 2017 год.

В-четвертых, Постановления Правительства Амурской области №26 «об утверждении региональной программы «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, в 2014-2043 годах».²⁹

Это лишь небольшая часть того, что включает в себя законодательство РФ и в том числе Амурской области регулируя капитальный ремонт в МКД. Более подробно эти и остальные нормативные акты будут рассмотрены далее.

²⁹ Постановление правительства Амурской области от 23 января 2014 года n 26 «Об утверждении региональной программы "капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории амурской области, в 2014 - 2043 годах". [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

2 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД И ПОРЯДКЕ ЕГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

2.1 Фонд капитального ремонта и порядок его формирования.

Под определением «фонд капитального ремонта» подразумевается некая материальная база, которая направлена на проведение капитального ремонта общего имущества МКД в будущем. Иными словами фонд это своеобразная «копилка», в которой хранятся денежные средства для проведения в будущем капитального ремонта.

Цель формирования ФКР - обеспечение организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Рассмотрим также цели использования средств фонда капитального ремонта, так как они напрямую связаны с основными целями Фонда. Статьей 174 ЖК РФ определено: «Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности), оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.»

Второе направление целей использования средств фонда - финансирование сноса или реконструкции МКД в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (п. 2 ст. 174 ЖК РФ). Данная норма указывает на обстоятельства, при которых взносы, уплаченные в фонд капитального ремонта, могут быть возвращены собственникам. Данные средства фонда капитального ремонта распределяются между собственниками помещений в МКД пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, внесенных предшествующими собственниками соответствующих помещений.

Фонд капитального ремонта образуется за счет нескольких источников:

- Взносы, уплачиваемые собственниками;
- Проценты за несвоевременную уплату таких взносов;
- Доход получаемый от передачи в пользование объектов общего имущества МКД;
- Средства ТСЖ, а также доход от его хозяйственной деятельности;
- Проценты, начисляемые банком на средства, находящимся на счете дома.

Перед тем как определить какие существуют способы формирования фонда рассмотрим общий порядок его организации. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта относится к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД. Срок для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта устанавливается субъектом РФ, но в определенных рамках (п. 5 ст. 170 ЖК РФ). Этот срок не может превышать двух месяцев с момента официального опубликования утвержденной законом субъекта РФ региональной программы капитального ремонта, в которую включен МКД, в отношении которого решается вопрос о формировании фонда.

У денег на капитальный ремонт есть два пути, оба легальны. Собственник может выбрать любой из них. Первый путь, его условно можно назвать «пас-

сивным». Деньги идут в фонд капитального ремонта на счет регионального оператора. Второй путь «активный». Собственники открывают специальный счёт дома, на который исправно вносятся деньги. Когда потребуется капитальный ремонт собственники сами организуют его проведение.

Специальный счет открывается в банке и только на те цели, которые указаны в жилищном законодательстве. «Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей.»³⁰

П. 2 ст. 175 ЖК РФ определен перечень лиц, которые могут быть владельцем счета:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах;
- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления.

П 4 данной статьи установлено, что специальный счет должен быть только один на один многоквартирный дом.

Согласно ст. 181 ЖК РФ собственники в обязательном порядке, установленном ст. 445 ГК РФ, заключают с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и организации проведения капитального ремонта. Данный договор является бессрчным.

Теперь необходимо раскрыть операции, которые возможны на специальном счете. Их перечень указан в ст. 177 ЖК РФ и является закрытым:

- «списание денежных средств, связанное с расчетами за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и расчетами за иные услуги и (или) работы;

³⁰ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – ст. 178

- списание денежных средств в счет погашения кредитов, займов, полученных на оплату услуг и (или) работ, уплату процентов за пользование такими кредитами, займами, оплату расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам для проведения капитального ремонта
- в случае смены специального счета перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, на другой специальный счет на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;
- в случае изменения способа формирования фонда капитального ремонта перечисление денежных средств на счет регионального оператора и зачисление денежных средств, поступивших от регионального оператора, на основании решения собственников помещений в многоквартирном доме;
- зачисление взносов на капитальный ремонт, пеней за ненадлежащее исполнение обязанности по уплате таких взносов;
- зачисление средств финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со статьей 191 ЖК РФ;
- начисление процентов за пользование денежными средствами и списание комиссионного вознаграждения в соответствии с условиями договора специального счета;
- перечисление денежных средств, находящихся на данном специальном счете, в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 174 настоящего Кодекса;
- размещение денежных средств (части денежных средств) на специальном депозите и их зачисление со специального счета на специальный депозит, возврат денежных средств (части денежных средств), процентов от размещения денежных средств на специальном депозите в соответствии с условиями договора специального депозита на специальный счет».

ЖК РФ дополнен ст. 175.1, утверждающей положение специального депозита, на котором владелец специального счёта на основании решения общего собрания собственников может размещать временно свободные средства фонда капитального ремонта на спецсчёте. Возврат денежных средств со спе-

циального депозита, а также уплата процентов по нему возможны, но исключительно на специальный счёт владельца этого счёта.

Договор специального счета может быть расторгнут по заявлению самого владельца специального счета. Важно также приложить к заявлению протокол решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- об изменении способа формирования фонда капитального ремонта;
- о замене владельца специального счета или кредитной организации.

Второй способ формирования фонда капитального ремонта, является формирование фонда капитального ремонта региональным оператором.

Для начала необходимо определить кем же является региональный оператор. Ст. 178 ЖК гласит, что региональным оператором является юридическое лицо, созданное в организационно правовой форме фонда. Региональный оператор создается субъектом РФ.

Региональный оператор открывает счета в российских кредитных организациях, которые соответствуют требованиям спецсчета и отобраны по результатам конкурса.

«Имущество регионального оператора формируется за счет:

- 1) взносов учредителя;
- 2) платежей собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- 3) других не запрещенных законом источников.»³¹

Данное имущество используется с целью выполнения функций регионального оператора. Средства, которые будут получены могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт, использование их на иные цели не допускается. Оператор вправе размещать временно свободные средства фонда, но доходы, полученные в связи с этим могут использоваться только в определенных целях. Средства также могут быть использованы

³¹ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – ст.179

на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других МКД собственники которых формируют фонды капитального ремонта на счетах.

Объем всех средств, которые получает региональный оператор, ежегодно может израсходоваться им на финансирование региональной программы в пределах,

определяемых нормативными актами субъекта РФ и в зависимости от объемов взноса на капитальный ремонт, поступивших за предыдущий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году.

«Функциями регионального оператора являются:

- аккумулярование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах;

- открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

- осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

- финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.»³²

Региональный оператор также ведет учет поступающих средств отдельно в отношении каждого собственника.

Собственники МКД принявшие решение о том, чтобы изменить способ формирования фонда, могут в любое время — это сделать на основании решения собрания собственников. Исключение из этого правила, если у собственни-

³² "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – ст.180

ков есть задолженность (кредит, заем, задолженность по оплате оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту). Способ формирования фонда может быть изменен только при условии погашения задолженности. После принятия решения собственники в течении 5 дней направляют его владельцу специального счета или региональному оператору. Решение о прекращении формирования счета у регионального оператора вступает в силу через один год после направления решения, а решение в отношении специального счета вступает в силу через один месяц.

2.2 Взносы на капитальный ремонт общего имущества МКД

Ст. 169 ЖК РФ прямо предусмотрено, что плата за капитальный ремонт обязательна. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Письмо Минстроя ³³устанавливает, что «собственники помещений в МКД обязаны уплачивать взносы на капитальный ремонт вне зависимости от того, был заключен договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта между собственником помещения в МКД и региональным оператором.»

Размер платы за капитальный ремонт не установлен в ЖК, но есть упоминание о минимальном размере.

Часть 8.1 статьи 156 гласит: «Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности,

³³ Письмо Минстроя России от 05.08.2015 N 24470-ОД/04 «По вопросу уплаты взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного настоящим Кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.» Если собственники приняли соответствующее решение на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме размер платы может быть увеличен.

Постановлением правительства Амурской области³⁴ установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД, расположенных на территории Амурской области на 2017 год. По данному постановлению минимальный размер взноса равен 7,9 рубля в месяц на 1 квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику имущества в МКД.

Следует отметить, что возможны изменения в минимальных размерах взноса на капитальный ремонт. В упомянутом ранее приказе субъектам Российской Федерации рекомендуется устанавливать минимальный размер взноса на каждый год реализации региональной программы капитального ремонта. При изменении взносов следует учитывать уровень платежеспособности населения, стоимости услуг и работ, входящих в перечень минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта. Субъекту Российской Федерации также рекомендовано «через каждые три года осуществлять переоценку значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт в соответствии с настоящими методическими

³⁴ Постановление Правительство Амурской области от 30 сентября 2016 года n 421 «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории амурской области, на 2017 год». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

рекомендациями и устанавливать минимальный размер взноса на основе проведенной переоценки.»

Статья 169 ЖК также предусматривает возможность собственников не уплачивать взносы на капитальный ремонт в следующих случаях:

– «если МКД признано в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийным и подлежащим сносу;

– в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом многоквартирном доме.»

Собственникам помещений МКД также могут предоставляться субсидии:

– «одиноким проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов.

– проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов.»

Сроком по уплате взносов на капитальный ремонт является восемь календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

Из обязанности собственника уплатить взнос за капитальный ремонт общего имущества МКД следует вопрос об ответственности. «За несвоевременную или неполную уплату взносов на капитальный ремонт начисляются проценты в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начи-

ная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.»³⁵

Взыскание в судебном порядке образовавшейся задолженности приведет дополнительно и к возмещению должником судебных расходов, понесенных региональным оператором при рассмотрении дела (государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела).

2.3 Меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта

17 января 2017 года было принято Постановление Правительства РФ от. № 18 «Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов»³⁶

Имущество фонда формируется за счет имущественных взносов РФ. В них включены первоначальный взнос РФ в размере 240 миллиардов рублей плюс дополнительные имущественные взносы.

Цели данной финансовой поддержки:

– «возмещение части расходов на уплату процентов за пользование займом или кредитом, полученным в валюте Российской Федерации и использованным в целях оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора займа или кредитного договора (далее - возмещение части расходов на уплату процентов);

– возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, выполненных в ходе оказания и (или) выполнения услуг и (или) работ по капитальному ремонту

³⁵ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс». – п.14.1 ст.155

³⁶ Постановление Правительства РФ от 17.01.2017 N 18 "Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант Плюс»

общего имущества в многоквартирном доме (далее - возмещение части расходов на оплату услуг и (или) работ по энергосбережению).»

Размер поддержки для одного многоквартирного дома не может превышать 50 процентов общей стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту этого многоквартирного дома, но не более 5 миллионов рублей.

Для того чтобы получить финансовую поддержку от государства дом должен обладать следующими признаками:

- «не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции в установленном Правительством Российской Федерации порядке;

- с года ввода многоквартирного дома в эксплуатацию должно пройти более 5 лет, но менее 60 лет;

- оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета потребления коммунальных ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, электрической энергии), и расчет за коммунальные услуги должен осуществляться на основании таких приборов учета непрерывно в течение года, предшествующего дате утверждения (актуализации) региональной программы или иной программы и (или) утверждения краткосрочного плана;

- отсутствие финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств регионального оператора, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт собственников помещений другого многоквартирного дома.»

Заявка на предоставление финансовой поддержки подается в Фонд высшим должностным лицом субъекта Российской Федерации, на территории которого планируется осуществление капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Условия для предоставления финансовой поддержки фондом следующие:

- «наличие утвержденных органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, осуществляющими распоряжение земельными участками, которые находятся в государ-

ственной или муниципальной собственности либо государственная собственность на которые не разграничена, графиков проведения до 1 сентября 2017 года работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции до 1 января 2012 года в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов в границах территорий муниципальных образований, которые претендуют на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда, - в случае подачи заявки на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда после 1 января 2013 года;

- наличия установленных тарифов, надбавок и (или) тарифов на подключение, обеспечивающих необходимые для реализации производственных программ и инвестиционных программ развития системы коммунальной инфраструктуры финансовые потребности организаций, осуществляющих деятельность в сфере тепло- и водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод, обработки, обезвреживания и захоронения твердых коммунальных отходов на территориях муниципальных образований;

- наличия зарегистрированных прав собственности на все объекты электроэнергетики и (или) объекты коммунальной инфраструктуры, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, являются недвижимым имуществом, используются для производства и транспортировки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, очистки сточных вод и эксплуатации объектов, используемых для обработки, обезвреживания и захоронения твердых коммунальных отходов);

- наличия нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, предусмотренных статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также наличия обязательства субъекта Российской Федерации обеспечить к 1 января 2015 года утверждение высшим исполнительным органом госу-

дарственной власти субъекта Российской Федерации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, соответствующей требованиям Жилищного кодекса Российской Федерации;

- наличия комплекса мер по развитию жилищно-коммунального хозяйства субъекта Российской Федерации, предусматривающих реализацию законодательства Российской Федерации, решений Президента Российской Федерации, решений Правительства Российской Федерации в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- наличия региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов;

- наличия региональной адресной программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;

- наличия региональной программы по модернизации системы коммунальной инфраструктуры».

Обязательным условием предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда на проведение капитального ремонта МКД, является доленое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств бюджета субъекта РФ и (или) бюджета муниципального образования. Объем долевого финансирования определяется соответственно субъектом РФ и муниципальным образованием.

3 РЕГИОНАЛЬНАЯ СИСТЕМА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ НА ТЕРРИТОРИИ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1 Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области.

Законом Амурской области № 200- ОЗ предусмотрен порядок подготовки, утверждения региональной программы и требования к ней. Региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта во всех многоквартирных домах, расположенных на территории области.

«Региональная программа включает в себя:

- основные цели и задачи региональной программы;
- перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории области (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением:

1. Многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2. Многоквартирных домов, в которых имеется менее чем три квартиры.

- многоквартирных домов, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы в порядке, установленном Правительством области, приняты решения о сносе или реконструкции;

- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

- плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт;

– размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному

ремонту, который может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт.»³⁷

Формирование региональной программы происходит на основании сведений, предоставленных товариществами собственниками жилья, жилищными, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющие организации представляют в органы местного самоуправления сведения о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют в течение одного месяца.

Если данными лицами не были предоставлены сведения, то их собирает орган местного самоуправления. Далее данный орган обобщает сведения и определяет саму необходимость проведения капитального ремонта. Уполномоченный орган на основании сведений, предоставленных органами местного самоуправления, в течение четырех месяцев подготавливает проект региональной программы и направляет его на рассмотрение в Правительство области.

Правительство области утверждает региональную программу в течение одного месяца с даты поступления ее проекта от уполномоченного органа. Региональная программа подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Статьей 10 Закона установлено, что очередность проведения капитального ремонта определяется региональной программой. Эта очередность предусматривает, что вначале капитальный ремонт проводится в тех домах в которых он требовался на дату приватизации первого жилого помещения, с условием что капитальный ремонт не проводится на дату утверждения или актуализации региональной программы.

Основной нормативно правовой акт, который регулирует данный вопрос

³⁷ Закон Амурской области от 08.07.2013 N 200-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области" (принят Законодательным Собранием Амурской области 27.06.2013) из информационного банка "Амурская область". [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

— это постановление правительство Амурской области от 23 января 2014 года № 26. Программа сформирована на основании сведений, предоставленных органами местного самоуправления муниципальных образований Амурской области.

Данная программа утверждается на 2014-2043 года и рекомендуется для исполнения главам округов и муниципальных районов.

Данная региональная программа определяет плановые периоды и виды проведения капитального ремонта МКД.

В пункте 3 настоящей программы определены ее цели и задачи. Основной целью региональной программы является создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан за счет проведения капитального ремонта.

Для достижения поставленной цели выявлены следующие задачи:

- улучшение технического состояния МКД;
- снижение физического износа МКД и продление срока их эксплуатации;
- повышение энергоэффективности МКД.

Как уже ранее было сказано программа рассчитана на 2014-2043 года, т.е. на 30-летний период. Данный срок реализации программы делится на 10 планируемых трехлетних периодов:

- 1 период – с 2014 года по 2016 год;
- 2 период – с 2017 года по 2019 год;
- 3 период – с 2020 года по 2022 год;
- 4 период – с 2023 года по 2025 год;
- 5 период – с 2026 года по 2028 год;
- 6 период – с 2029 года по 2031 год;
- 7 период - с 2032 года по 2034 год;
- 8 период – с 2035 года по 2037 год;
- 9 период – с 2038 года по 2040 год;
- 10 период - с 2041 года по 2043 год.

Реализация программы в рамках данных плановых периодов осуществляется посредством краткосрочного планирования. Краткосрочный план утверждается в целях реализации региональной программы, для конкретизации сроков проведения работ, видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту и для определения объемов денежных средств, необходимых для проведения капитального ремонта.

Срок утверждения краткосрочной программы составляет три года с распределением по годам в пределах указанного срока не позднее 10 декабря текущего года.

Как мы уже сказали краткосрочный план, и региональная программа должны включать в себя виды работ, проводимые при капитальном ремонте МКД, к ним относят:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу;
- утепление и ремонт фасада;
- ремонт фасада;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт фундамента.

Перечень данных работ составлен исходя из минимального размера взноса на капремонт. Для того что бы определить какая же всё-таки стоимость объектов капитального ремонта составляется сметная стоимость, которая определяется по текущим сметным ценам, финансируется она с привлечением средств областного бюджета.

Размер предельной стоимости проведения капитального ремонта в расчете на один квадратный метр общей площади помещений МКД составляет 8005 руб.

Говоря о статистических данных стоит упомянуть и о собираемости взносов на капитальный ремонт в Амурской области. Отмечается что платежная дисциплина на территории субъекта в отношении капитального ремонта положительная. К примеру собираемость в 2014 году составила 37% в 2015 году – 71% в 2016 – 82% в 2017-83%. Однако остается и отрицательная статистика. Для взыскания задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт за 2015-2016 гг. было подано 8629 исковых заявлений. Из них 3603 рассмотрено и удовлетворено в пользу Фонда. В соответствии с краткосрочным планом реализации региональной программы капитального ремонта в 2017 году в Приамурье будет отремонтировано 203 МКД из них 32 дома уже введены в эксплуатацию, в 39 домах капитальный ремонт уже проводится. На 2018 год запланирован капитальный ремонт в 182 МКД.

3.2 Правовой статус и деятельность регионального оператора по организации проведения и финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Амурской области.

В законе № 200-ОЗ Амурской области в статье 3 дано понятие регионального оператора. Им является юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме фонда. Решение о создании регионального оператора принимается Правительством области. Учредителем регионального оператора является Амурская область в лице министерства жилищно-коммунального хозяйства Амурской области.

Для осуществления своих функций региональный оператор:

– организует начисление, сбор и учет взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора. Учет взносов, уплачиваемых собственниками помещений, должен быть обеспечен в

отношении каждого многоквартирного дома, каждого собственника помещений.;

- применяет установленные законодательством меры, включая начисление пеней в случае несвоевременной и (или) неполной уплаты собственниками взносов на капитальный ремонт;

- открывает на свое имя счета для аккумулирования взносов на капитальный ремонт собственников помещений;

- вправе открывать счет, за исключением специальных счетов, в территориальном органе Федерального казначейства или в финансовом органе области;

- открывает на свое имя специальный счет и совершает операции по этому счету в случае, если собственники помещений на общем собрании собственников помещений выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;

- вправе заключать договор с областным бюджетным или областным казенным учреждением для выполнения функции регионального оператора по ведению системы учета фондов капитального ремонта;

- осуществляет контроль за целевым использованием товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией, при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме финансовых средств, выделяемых региональным оператором.

Убытки, которые причинил региональный оператор собственникам помещений в результате того что им были ненадлежащее исполнены перечисленные выше обязательства, подлежат возмещению в том размере в каком были осуществлены взносы на капитальный ремонт.

Источниками финансирования регионального оператора являются средства областного бюджета, складывающиеся из имущественных взносов, а также иные не запрещенные источники.

Статьей 4 определен порядок формирования и использования имущества регионального оператора.

«1. Имущество регионального оператора формируется за счет:

- взносов учредителя;
- платежей собственников помещений, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;
- других не запрещенных законом источников.»

Перечисленное имущество используется для выполнения функций регионального оператора.

Законодатель также предусмотрел ограничение использования полученных средств. Они могут использоваться только на капитальный ремонт общего имущества МКД. Использовать их на другие цели запрещено.

Одним из спорных положений, является то что «средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора.» Проще говоря все средства, поступившие в "общий котел " расходуются в зависимости от того какому дому в первую очередь необходим ремонт. Как уже было сказано, данный пункт является проблемным для общества. Население с недоверием относится к данному способу формирования и использования взносов, считая, что аппарат распоряжения средствами носит коррумпированный характер.

Не будем забывать, что региональный оператор ведет учет средств, поступивших на его счет в отношении каждого собственника в отдельности, что должно сократить риски нарушения закона.

Учет поступивших средств включает себя набор особых сведений, которые предоставляются по запросу собственников помещений в течении 10 рабочих дней:

- «о размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения, о задолженности по их оплате, а также о размере уплаченных пеней;

- о размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт, в том числе размере предоставленной рассрочки оплаты услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту;

- о размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту;

- о кредитах, займах, привлеченных региональным оператором в целях финансирования услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе с указанием процентной ставки, под которую они привлекались, а также о погашении таких кредитов, займов.»

Примером из практики по вопросу об ответственности и обязанности регионального оператора может служить дело³⁸ по иску физического лица к региональному оператору (ФКР) о предоставлении платежных документов на уплату взносов по капитальному ремонту и об обяызывании закрыть лицевой счет. Суть дела состояла в том, что физическое лицо получало от ФКР платежные документы с неправильным указанием площади помещения, а также был неправильно указан адрес и номер комнаты. Истец просит обязать фонд предоставить исправленные платежные документы. Дополнительным требованием было обяызанность закрыть лицевой счет на уплату взносов на капитальный ремонт. в свое оправдание фонд ссыался на то что не было технической возможности изменить платежный документ. Суд руководствуясь ст. 168,158 ЖК удо-

³⁸ Решение Ленинского районного суда от 10 августа 2015 г. № 2-2777/2015. [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

влетворил требование истицы. Обязал предоставить платежный документ фондом и закрыть счет на уплаты взносов на капитальный ремонт.

3.3 Проблемы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области.

Ввиду того что система капитального ремонта относительно новая она является проблемно-урегулированным институтом законодательства. В практике применение норм ЖК (в части организации и проведения капитального ремонта) возникают спорные моменты и противоречия. Рассмотрим некоторые проблемы.

Основная проблема заключается в том, что граждане зачастую не воспринимают плату за капитальный ремонт как обязательную и чаще игнорируют ее. Поэтому первой проблемой выделяется элементарная неграмотность населения в вопросах капитального ремонта. Это касается и того что многие пенсионеры не знают о своей возможности получения субсидий и льгот при оплате данной коммунальной услуг. Примером отсутствия у граждан понимания обязанности проведения капитального ремонта служит дело³⁹ суда по иску ФКР МКД Амурской области к собственнице квартиры. Фонд просит суд взыскать задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт. Ответчица утверждает, что не обязана платить взносы на капитальный ремонт МКД, поскольку она не вступала в некоммерческую организацию, ремонт других МКД оплачивать не обязана, никаких услуг по капитальному ремонту не получала, следовательно, не должна их оплачивать. Конечно, суд удовлетворил требования ФКР и взыскал задолженность.

К незнанию граждан можно также отнести и случаи обычного непонимания порядка осуществления проведения капитального ремонта. Примером служит дело⁴⁰ из практики Тындинского районного суда. Истцами по делу выступили

³⁹ Апелляционное определение Благовещенского городского суда от 6.05.2010 № 11-173/2016. [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

⁴⁰ Решение Тындинского районного суда от 7.06.2016 №2-1288/2016. [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

пали собственники МКД. В доме было устаревшее лифтовое оборудование, которому требовался капитальный ремонт. Жильцы обратились в суд с иском к УК о том, чтобы она провела капитальный ремонт лифтового оборудования. Суд отказал в удовлетворении иска, ссылаясь на то, что согласно п. 2 ч.1 ст. 166 ЖК РФ работа данного отнесена к капитальному ремонту, а данный тип работ относится к работам, выполнение которых финансируется за счет средств ФКР. Решить данную проблему можно путем внесения в законодательство пункта об обязанности не только органов местного самоуправления, но и УК, ТСЖ и регионального оператора информировать граждан об жилищном законодательстве, а также о существующих правах и обязанностях.

Вторым вопросом является разница между капитальным и текущим ремонтом. Для многих граждан этот вопрос до сих пор остается открытым и спорным. Рассмотрев, что же такое капитальный ремонт можно сказать, что текущий ремонт никак не соотносится с ним. «Текущий ремонт жилого дома включает комплекс строительных и организационно технических мероприятий для устранения неисправностей (восстановление работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем дома для поддержания эксплуатационных показателей»⁴¹. Проще говоря, текущий ремонт – это плановые действия, выполняемые с целью поддержания нормального функционирования и работоспособности дома.

Еще одним противоречием можно назвать несоответствие норм жилищного и гражданского законодательства. Согласно статье 178 ЖК РФ региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда. Данный пункт в сравнении с гражданским кодексом РФ, а именно статьей 123.17. фондом является унитарная не коммерческая организация, учрежденная гражданами и (или) юридическими лицами на основе добровольных имущественных взносов. Здесь и состоит противоречие т.к. плата за капитальный ремонт МКД является обязательной, а не добровольной. Коллизии есть

⁴¹ Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170 разд. 2

и в ст. 175 ЖК. Согласно п.3 данной статьи открыть специальный счет в банке через регионального оператора (делаем акцент на том что только через регионального оператора) - право собственников. Законом не указано каким иным способом можно открыть счет без участия оператора. Возникает вопрос, что у собственника в открытии специального счет нет выбора как такового, это единственное предоставленное законом право.

Не стоит также забывать об экономической ситуации в стране в целом. Экономический кризис в стране привел к резкому подорожанию строительных материалов, следствием чего может стать и рост взносов на капитальный ремонт.

Проблема заключается и в том, что сроки, указанные в региональной программе капитального ремонта, занимают весьма большой промежуток времени. Собственники задаются вопросом зачем вносить деньги сейчас если ремонт будет нескоро. Граждане пенсионного возраста ставят в аргумент, что они просто не доживут до проведения капитального ремонта.

Немаловажный вопрос, который спустя даже некоторое время после принятия закона все еще возникает - «платить или нет за капитальный ремонт». Выделяя данную проблемы в сфере законодательного регулирования капитального ремонта стоит упомянуть о ситуации сложившейся в начале 2016 года. 12 апреля 2016 года Конституционный Суд РФ провозгласил Постановление⁴² по делу о проверке конституционности ч.1 ст.169, ч.4 и 7 ст.170 и ч.4 ст. 179 ЖК РФ по запросам групп депутатов Государственной Думы. Заявитель считал, что взносы на капремонт являются дополнительным и неправомерно установленным налогом.

По их мнению, первоначальный капремонт должно производить государство. Также депутаты обращают внимание на то, что у муниципалитета есть право выбора способа финансирования ремонта без согласия жильцов (если

⁴² Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П. «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса РФ в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы». [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

собственниками не было принято такого решения в срок). По мнению заявителя, норма об «общем котле» противоречит интересе жильцов т.к. позволяет оператору произвольно распоряжаться поступившими средствами. Перечисленные нормы противоречат ч.4 ст.2, ч.1 ст. 15, ч.1 ст. 19, ч.1 и 2 ст.35, ч.1 ст. 40, ст. 57 Конституции РФ.

Генеральная прокуратура РФ также посчитала сборы неконституционными. Генпрокуратура согласилась, что положение собственников, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, и граждан, которые собирают эти средства на специальном счете в банке, не равным. Однако Генпрокуратура практически сразу отозвала свое письмо в Конституционный Суд РФ т.к. считает, что данный вопрос требует дополнительной проработки.

Конституционный Суд РФ признал взносы на капитальный ремонт законными и не противоречившими Конституции, указав на то что они не являются налогом, т.к. собранные средства должны расходоваться целевым образом.

Выявленный Конституционным Судом РФ смысл положений ЖК РФ является обязательным для всех органов власти, граждан и их объединений.

Проанализировав статьи ЖК и законодательство посвященные капитальному ремонту можно выделить следующие рекомендации и дополнения:

- возможность для регионов более свободно регламентировать на своем уровне вопросы проведения капитального ремонта;
- в подпункте 3 ч.2 ст. 168 ЖК РФ слова «плановый год» заменить на «плановый период», т.к. на практике довольно сложно в такой длительный период спланировать проведения ремонта;
- отменить обязанность принимать краткосрочный план муниципалитетом, передать данный вопрос субъекту;
- обеспечить защиту средств собственников, которые формируют фонд капитального ремонта у регионального оператора установить аналогичные правила, как и для специальных счетов. К примеру, ввести запрет взыскивать средства, находящиеся у регионального оператора.

– Актуализация программы капитального ремонта должна осуществляться с согласия собственников.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящей работе был рассмотрен институт капитальный ремонта общего имущества в многоквартирном доме. В заключении хотелось бы определить основные выводы по теме.

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома - проведение и (или) оказание работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов, их восстановление или замена. Капитальному ремонту характерен особый объем и состав работ, который зависит от конструкции дома, его особых характеристик, износа конструкций и так далее.

Объектом капитального ремонта общего имущества МКД является недвижимое имущество, которое включает в себя помещения для жилых и не жилых целей которые могут находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также РФ и ее субъектов.

Решение о проведении капитального ремонта принимается общим собранием собственников МКД. Если же собственники не приняли такого решения за них это решает УК или региональный оператор. Собственники помещений могут сформировать фонд у регионального оператора либо формируют фонд на специальном счете.

Участниками капитального ремонта общего имущества МКД являются собственники, которые обязаны ежемесячно вносить в установленные сроки и в установленном размере плату за капитальный ремонт, также имеют право на изменение способа формирования фонда капитального ремонта. Вторым участником является региональный оператор, который выполняет все работы по организации и проведению капитального ремонта, собирает взносы собственников и за неуплату данных взносов начисляет пени. Законом Амурской области № 200-ОЗ определено понятие регионального оператора. Это юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме регионального оператора.

Регулирование порядка проведения капитального ремонта основывается на региональной программе разработанной в каждом субъекте РФ. Она содер-

жит перечень все домов, подлежащих капитальному ремонту и время, когда будет проводится капитальный ремонт. В Амурской области региональная программа утверждена Постановлением Правительства Амурской области № 26 утверждённая на 2014-2043 года. В нее включены 4431 МКД расположенный на территории области за исключением аварийных и подлежащих сносу, а также МКД в которых менее 3 квартир.

Выявленные цели и задачи по данной работе были достигнуты. Раскрыты теоретические основы капитального ремонта общего имущества МКД, исследован вопрос оплаты капитального ремонта и варианты внесения данных денежных средств, рассмотрены меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта, изучена региональная система капитального ремонта общего имущества в МКД расположенных на территории Амурской области.

Проблемы института капитального ремонта носят как экономический, так и нормативно-правового характера. Выделим основные проблемы. Первой проблемой является так называемая «неграмотность» населения в жилищном законодательстве. Характеризуется она тем, что граждане не воспринимают плату за капитальный ремонт как обязательную, не знают о возможности получения субсидий и льгот при оплате капитального ремонта. Решение проблемы заключается во введении в законодательство на уровне субъекта РФ обязанности регионального оператора проводить мероприятия по информированию собственников МКД.

Вторая проблема – достаточно ограниченное право собственников на открытие специального счета. То есть открыть спецсчет собственники могут только через регионального оператора. Решить проблему можно путём изменения обязанностей и функций регионального оператора, а также прав собственников. Дать возможность собственникам более свободно распоряжаться своими средствами. Внести дополнения в п.3 ст. 175 ЖК РФ, что открыть специальный счет в банке можно будет как с участием регионального оператора, так и без него.

Третья наиболее значимая проблема – это сроки, указанные в региональной программе капитального ремонта. По мнению большинства граждан, сроки достаточно большие. Решение проблемы в возможности дать собственникам право решать вопрос о проведении капитального ремонта в меньший срок, чем установлено региональной программой, либо дать возможность собственникам делать вывод о том, что им необходим капитальный ремонт раньше.

Рассмотрев данную тему можно прийти к выводу о том, что на сегодняшний день проблемы капитального ремонта остаются и их решения все еще открыты. Конечно с уверенностью и точностью нельзя сказать какие даст результаты данное изменение после более длительного промежутка, через 10-15 лет. Был ли правильным выбор законодателя ввести изменение в ЖК и обязать собственников самостоятельно решать вопросы и финансировать капитальный ремонт. Прошло еще недостаточно времени, чтобы делать однозначные выводы.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК:

I Правовые акты

1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30.11.1994 №51-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.04.2015) // Российская газета. – 1994. – N 23.

2 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

3 Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 07.03.2017). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

4 Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" от 21.07.2007 N 185-ФЗ ст. 4 (последняя редакция). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

5 Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" от 21.07.2007 N 185-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

6 Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" от 21.07.2007 N 185-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

7 Федеральный закон "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.11.2009 N 261-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

8 Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30.12.2009 N 384-ФЗ (последняя редакция). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

9 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 02.08.2016) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции". [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

10 Постановление Правительства РФ от 17.01.2017 N 18 "Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов". [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

11 Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 (ред. от 27.02.2017) "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме"). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

12 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 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". [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

13 Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 (ред. от 02.08.2016) "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции". [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

14 Постановление Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 8.06.2012 года №514-6 ГД «О проекте федерального закона N 59728-6 "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации"». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

15 Закон Амурской области от 08.07.2013 N 200-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Амурской области" (принят Законодательным Собранием Амурской области 27.06.2013) из информационного банка "Амурская область". [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

16 Постановление Правительство Амурской области от 30 сентября 2016 года № 421. «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории амурской области, на 2017 год». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс»

17 Постановление Правительства Амурской области от 30 ноября 2016 г. N 539 "О внесении изменений в постановление Правительства области от 23.01.2014 N 26. [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

18 Постановление правительство Амурской области от 23 января 2014 года № 26 «Об утверждении региональной программы "капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Амурской области, в 2014 - 2043 годах". [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

19 Постановление правительства Амурской области от 03 сентября 2012 N 473 «О внесении изменений в постановление Правительства Амурской области от 01.03.2012 N 86». [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

20 Постановление правительства Амурской области от 19 июня 2015 года № 296 «Об утверждении порядка проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Амурской области» (в редакции постановления Правительства Амурской области от 23.05.2016 N 205). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

21 Письмо Минстроя России от 05.08.2015 N 24470-ОД/04 «По вопросу уплаты взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирном доме». [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

22 Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 27 июня 2016 г. N 454/пр "Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт". [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Гарант».

23 Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 N 312 "Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения" (вместе с "ВСН 58-88 (р). Ведомственные строительные нормы. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения"). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

24 "Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств,

предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" (утв. Госкорпорацией "Фонд содействия реформированию ЖКХ" 15.02.2013). [Электронный ресурс]. Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

II Специальная литература

25 Асташкина, А.В. Особенности правового регулирования оплаты капитального ремонта общего имущества собственниками многоквартирного дома // Актуальные проблемы гражданского права и процесса. -2014.- № 23.- С.58-63

26 Анопченко, Т.Ю. Управление инновациями в финансировании капитального ремонта на примере Санкт-Петербурга / Т.Ю. Анопченко, С.А. Кирсанов // Научное обозрение. – 2014. - № 8-1. – С. 371-380.

27 Валько, Д.В. Нормативно-правовые и экономические особенности формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов в РФ и ее субъектах / Д.В. Валько, Л.В. Сотникова, А.М. Шилкин // Управление в современных системах. – 2015. - № 3. – С. 26-36.

28 Гавизов, Р.М. Государственная политика по созданию фондов капитального ремонта многоквартирных домов / Р.М. Гавизов // Проблемы учета и финансов. – 2014. - № 1. – С. 49-51.

29 Дементьев, И.В. Правовая природа взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов / И.В. Дементьев // Налоговед.-2015.-С.-44

30 Ершов, О.Г. Договор строительного подряда в российском гражданском праве: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / О.Г. Ершов. – Москва: Российский государственный торгово-экономический университет, 2005 – С. 44.

31 Ефремов, Е.Н. Особенности правового регулирования взносов на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома по жилищному законодательству РФ / Е.Н. Ефремов, В.В. Козлова, А.А. Косынкин // Актуальные проблемы гражданского права: потребности гражданского общества и государства. – 2015. – С. 22-27.

32 Зиннатуллин, А.З. Региональные системы капитального ремонта: опыт, проблемы и решения / А.З. Зиннатуллин // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: экономика. – 2015. - № 1. – С. 17-21.

33 Иванов, А.В. Правовое регулирование финансирования капитального ремонта многоквартирных домов: практика применения и предложения по совершенствованию / А.В. Иванов // Новые возможности юридической специализации: перспективные научно-практические разработки и исследования. -2015.- № 5.-С.-24-39.

34 Кандыбка, А.И. Актуальные проблемы правового регулирования капитального ремонта многоквартирных жилых домов / А.И. Кандыбка // Северокавказский юридический вестник. – 2013. - № 3. – С. 41-45.

35 Крашенинников, П.В., Бадулина Е.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. – 2016 г. - № 4.

36 Кунаккузин, А.А. Проблемы правового регулирования проведения капитального ремонта в многоквартирных домах / Г.А. Иванцова, А.А. Кунаккузин // Путь науки. – 2016. - № 4. – С. 111-112.

37 Кунаккузин, А.А. Проблемы правового регулирования проведения капитального ремонта в многоквартирных домах / Г.А. Иванцова, А.А. Кунаккузин // Путь науки. – 2016. - № 4. – С. 111-112.

38 Кузин, Н.Я. Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов / Н.Я. Кузин, А.К. Селезнева // Современные проблемы науки и образования. – 2015. - № 1-1. – С. 642.

39 Ломако, Н.Н. Правовое регулирование капитального ремонта многоквартирных домов / Н.Н. Ломако // Вестник Бурятского государственного университета. – 2014. - № 2. – С. 301-303.

40 Маслей, С.Э. Правовое регулирование финансирования и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома / С.Э. Маслей // Вестник Омского университета. Серия: право. – 2015. - № 4. – С. 77-

41 Матиящук, С.Н. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: новые подходы к правовому регулированию отношений / С. Матиящук // Жилищное право. – 2013. - № 11. – С. 6.

42 Маликова, И.П. Участие собственников помещений МКД в региональной программе капитального ремонта // Управление многоквартирным домом. – 2013. - № 8.

43 Нагаев, Р.Т. «Недвижимость: землеустройство, градостроительство и экономика: Терминологический словарь» / Р.Т. Нагаев – Казань: Идеал-пресс, 2000. – С. 258.

44 Николаева, Е.Л. «Актуальные вопросы совершенствования правового регулирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» / Е.Л. Николаева // Недвижимость: экономика, управление. – 2015. - № 2. – С. 85-89.

45 НП "ЖКХ Контроль". [Электронный ресурс]: офиц. сайт. - Режим доступа: <http://gkhkontrol.ru>.- 21.04.2017

46 Райзберг, Б.А. Современный социэкономический словарь / Б.А. Райзберг. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2011. – С. 207.

47 Суханов, Е.А. «Жилищная (этажная) собственность в европейских правовых порядках» / Е.А. Суханов // Основные проблемы частного права. – 2010. – С. 297-316.

48 Фонда капитального ремонта Амурской области [Электронный ресурс]: офиц. сайт. - Режим доступа: <http://fkramur.ru>.-22.04.2017

49 Хаметов, Т.И. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенности правового регулирования капитального ремонта / С.Н. Букин, Ю.О. Толстых, Т.И. Хаметов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. - № 2. – С. 400.

50 Чубаров, В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В.В. Чубаров. – М., 2006. - №8.-С.5

51 Шенбергер, Д.С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Д.С. Шенбергер // Проблемы учета и финансов. – 2011. - № 2. – С. 62-65.

III Правоприменительная практика

52 Решение Новгородского районного суда от 28.03.2016 года № 2А-2743/2016. [Электронный ресурс]: офиц. сайт. - Режим доступа: sudact.ru. - 10.05.2017.

53 Решение Большесосновского судебного района от 26.04.2017 года №2-272/2017. [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

54 Решение Ленинградского районного суда г. Кирова от 20.06.2016 года по делу № 2-4100/2016. [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

55 Определение от 1 октября 2015 г. по делу № А50-7091/2013 [Электронный ресурс]: офиц. сайт. - Режим доступа: sudact.ru. - 10.05.2017.

56 Решение Ленинского районного суда от 10 августа 2015 г. № 2-2777/2015. [Электронный ресурс]: офиц. сайт. - Режим доступа: <https://rospravosudie.com>. -10.05.2017.

57 Апелляционное определение Благовещенского городского суда от 6.05.2010 № 11-173/2016. [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

58 Решение Тындинского районного суда от 7.06.2016 №2-1288/2016 [Электронный ресурс]: офиц. сайт. - Режим доступа: sudact.ru.- 10.05.2017.

59 Решение Октябрьского районного суда от 7.04.2017 № 2-282/2017. [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».

60 Постановление Конституционного Суда РФ от 12.04.2016 № 10-П. «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей

4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса РФ в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы». [Электронный ресурс]: Доступ из справочно-правовой системы «Консультант плюс».