



УДК 347.254

СОВРЕМЕННОЕ ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Павлова Анастасия Юрьевна

студентка, Оренбургский институт (филиал) федерального государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего образования
«Московский государственный юридический университет имени О.Е.Кутафина (МГЮА)», г.
Оренбург

Аннотация. В данной статье рассматривается современное состояние правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Регулирование капитального ремонта данных домов происходит не только нормативными правовыми актами федерального уровня, но также и актами регионального уровня, помимо этого происходит восполнение пробелов Постановлением Конституционного Суда. Раскрываются проблемы, непосредственно связанные с износом домов, а также проблемы, которые возникают при реализации капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Рассматриваются причины не проведения капитального ремонта многоквартирных домов, основанием которых являются областные программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. В статье выделяется ряд направлений деятельности регионального оператора от выполнения которых зависит своевременное выполнение капитального ремонта общего имущества на объектах жилищного фонда.

Ключевые слова: капитальный ремонт, многоквартирные дома, Жилищный кодекс РФ, региональные программы, региональный оператор.

В последнее время органы государственной власти Российской Федерации существенно озадачены проблемой физического износа жилищного фонда страны.

Необходимо отметить, что на территории Российской Федерации расположена значительная доля многоквартирных домов, физический износ которых составляет более 50 %. В связи с тем, что с каждым годом количество таких домов возрастает, федеральным органам государственной власти потребовалось довольно оперативно разработать и утвердить государственную политику, направленную на решение сложившейся ситуации. Однако проблемы на этом не заканчиваются.

Федеральный закон РФ от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» принято называть законом о капитальном ремонте [5].



Ведь именно он вносит в Жилищный Кодекс [1] новый раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах». До вступления в силу федерального закона № 271 [5] капитальный ремонт многоквартирных домов помогал проводить фонд ЖКХ. Теперь фонд будет спонсировать только переселение граждан из ветхого и аварийного жилья. После вступления в силу за капитальный ремонт стали платить собственники жилой площади в многоквартирных домах. Стоит отметить, что вопрос о том, что взносы на капитальный ремонт можно не оплачивать, не является частью правовой дискуссии после вынесения Постановления 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 Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы", признавшего систему формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов законной [2].

В соответствии с введением в ряде федеральных нормативных правовых актов о порядке организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, регионами страны были предприняты меры по урегулированию соответствующих вопросов на уровне субъектов Российской Федерации.

Так, субъектами РФ были разработаны и утверждены областные программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, а также созданы региональные операторы (Например, Региональная программа "Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, в 2014 - 2043 годах", утвержденная Постановлением Правительства Оренбургской области от 30 декабря 2013 года № 1263-пп [3]).

Несмотря на данную всем регионам возможность улучшить эффективную работу по своему направлению, которая предоставлена действующим жилищным законодательством (ч. 4.2. ст. 178 ЖК РФ [1]), практика же указывает на различный уровень исполнения краткосрочных планов реализации областных программ в субъектах Российской Федерации.

Причиной неисполнения в полном объеме краткосрочных планов реализации областных программ обусловлена рядом проблем, среди которых:

- 1) Значительную долю многоквартирных домов, расположенных на территории страны, составляют здания, являющиеся объектами культурного наследия федерального, регионального или муниципального значения. В ряде регионов затруднены работы по выполнению капитального ремонта в данных многоквартирных домах в виду наличия особого статуса таких объектов. Кроме того, отсутствует законодательно закрепленный порядок (алгоритм) в рамках организации и проведения капитального ремонта на данных объектах;



2) Не менее значительная часть объектов жилищного фонда представляют собой многоквартирные дома с физическим износом более 70 %, но не признанных в установленном порядке аварийными и подлежащих сносу или реконструкции (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» [4]) по причине отсутствия соответствующих заявлений от собственников помещений;

3) Действующие региональные программы были сформированы на основании информации, представленной организациями, осуществляющими управление жилищным фондом, а также муниципальными образованиями и могут содержать неточные и некорректные данные, которые подлежат уточнению, как правило, при наступлении сроков проведения капитального ремонта общего имущества на определенном объекте;

4) Не менее важной проблемой остается вопрос технического учёта объектов жилищного фонда. Следует понимать, что технический учет, основанный на технической инвентаризации, является основным источником получения государственными и муниципальными органами объективных сведений об объектах жилищного фонда. Определенные проблемы возникли и у региональных операторов, связанные с объективным определением состояния многоквартирных жилых домов, включенных в областные программы и подлежащих капитальному ремонту. Поскольку деятельность Бюро технической инвентаризации полностью коммерциализирована, а в целях актуализации региональных программ необходимо осуществлять оперативный сбор данных, региональный оператор оказывается «заложником» сложившейся ситуации;

5) Ненадлежащее исполнение региональным оператором своих обязанностей и полномочий в части организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Анализируя опыт различных регионов, можно прийти к выводу, что реализация краткосрочных планов областных программ капитального ремонта в значительной части зависит от качества и своевременности выполняемых региональным оператором своих функций. Опыт субъектов Российской Федерации выделил ряд направлений деятельности регионального оператора от выполнения которых зависит своевременное выполнение капитального ремонта общего имущества на объектах жилищного фонда:

а) Ненадлежащее исполнение полномочий в части начисления взносов на капитальный ремонт общего имущества;



б) Нормами жилищного законодательства обозначена обязанность регионального оператора в информировании населения многоквартирных домов в части наличия предложений о сроках начала капитального ремонта, необходимом перечне и об объеме услуг и работ, их стоимости, о порядке и об источниках финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и других предложений, связанных с проведением такого капитального ремонта. На сегодняшний день указанные обязательства выполняются региональными операторами далеко не во всех субъектах Российской Федерации, что в достаточной мере отражается на своевременности выполнения соответствующего вида работ;

в) Также в ряде регионов можно выделить проблему отсутствия контроля за деятельностью подрядной организации при исполнении договорных отношений с региональным оператором.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что несмотря на регулирование капитального ремонта нормативными правовыми актами не только федерального, но регионального уровня, восполнение пробелов Постановлением Конституционного Суда, законодательная база сформирована не полностью, в связи с этим реализация капитального ремонта многоквартирных домов затруднена, а некоторых случаях и вовсе невозможна.

Список литературы:

1. Федеральный закон «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ // «Российская газета» от 12.01.2005 г. - № 1.
2. Постановление Конституционного Суда РФ «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» от 12.04.2016 № 10-П // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2016 г. - № 16. - Ст. 2285.
3. Постановление Правительства Оренбургской области «Об утверждении региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, в 2014-2043 годах» от 30.12.2013 № 1263-пп.
4. Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» от 28.01.2006 № 47 // «Российская газета» от 10.02.2006 г. - № 28.



5. Федеральный закон РФ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов РФ» от 25.12.2012 № 271-ФЗ // Российская газета. - 28.12.2012 г. - № 301.