

УДК 34.096

## **КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, ВОПРОС КОТОРЫЙ ВОЛНУЕТ ВСЕХ**

А.А. Протасов

Студент 4 года обучения

Академия права и национальной безопасности

ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)

Научный руководитель

Т.Ю.Кулик

к.ю.н. доцент

кафедры «Гражданско-правовые дисциплины»

Аннотация: Данная статья посвящена обзору норм отечественного законодательства, регулирующих очень важный вопрос, капитальный ремонт. Данная статья поможет разобраться в ряде вопросов, которые волнуют большинство граждан, уплачивающих взносы на капитальный ремонт или тех, которым только предстоит вносить взносы на капитальный ремонт.

Ключевые слова: взносы на капитальный ремонт; фонд капитального ремонта; региональная программа.

## **OVERHAUL, QUESTION THAT WORRIES EVERYBODY**

A.A. Protasov

Scientific advisor

T.U.Kulik

Abstract: This article provides an overview of the rules of domestic law governing the very important question of major repairs. This article will help you understand the range of issues that concern the majority of citizens paying contributions for the overhaul or those who just have to make contributions for the overhaul.

Tags: contributions for capital repairs; capital repair fund; regional program.

Проблемы правового регулирования взносов на капитальный ремонт – одна из самых обсуждаемых тем в Жилищном праве. Впервые Жилищный кодекс РФ попытался урегулировать данные отношения на законодательном уровне [1]. Этот вопрос неоднократно обсуждался в научной литературе, становился предметом рассмотрения в Конституционном Суде РФ. Несмотря

на то, что Суд дал однозначный ответ, по-прежнему остается много проблем и коллизий правового регулирования. Часто встречаются и злоупотребления в этой сфере [3. С. 27].

Взносы на капитальный ремонт начинаются с включения дома в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов (далее – государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта), контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором [2].

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации.

Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по

уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, доходы, полученные от размещения средств фонда капитального ремонта, кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в многоквартирном доме на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, образуют фонд капитального ремонта.

Размер фонда капитального ремонта исчисляется как сумма поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и авансов за указанные услуги и (или) работы.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете); перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены: размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации; владелец специального счета; кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в

многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора [2].

В случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой капитального ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования капитального ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы капитального ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта Российской Федерации порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда капитального ремонта. Владелец

специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жилищного надзора документов. В целях реализации решения о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован, орган местного самоуправления

принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

Как итог, основной проблемой граждан, которые сталкиваются с вопросом капитального ремонта, является незнание закона, регулирующего данный вопрос. И этим часто пользуются управляющие компании, которые различными способами склоняют людей к уплате тех самых сумм, якобы в фонд капитального ремонта, а на самом деле, большинство домов, еще даже не включены в региональную программу, о которой говорилось ранее. В итоге деньги оседают на счетах управляющих компаний, либо распределяются среди работников этих управляющих компаний, которые придумывают данные схемы.

Непонятным остается вопрос о режиме жилых домов, в котором проживают дети-сироты [4. С. 57].

Библиографический список:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. СПС Консультант Плюс.

2. Официальный интернет-портал ФКРР. Режим доступа: <http://xn--d1amhddla0a.xn--p1ai/about>.

3. Кулик Т.Ю. Анализ практики применения статьи 10 Гражданского кодекса о злоупотреблении правом // Политика и право в социально-экономической системе общества материалы XIV Международной научно-практической конференции. Научно-информационный издательский центр «Институт стратегических исследований». 2015. С. 25-31.

4. Бондаренко О.В., Кулик Т.Ю. Практические проблемы обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (на примере Зерноградского района Ростовской области) // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. 2015. № 1-5. С. 55-59.

