

УДК 347.254

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Тарасов М.В.¹

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет
Белгород, Россия*

Аннотация

В Российской Федерации обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного дома возлагается на собственников помещений, что вытекает из положений Гражданского и Жилищного кодексов РФ. Одним из наиболее спорных институтов в данной сфере выступает правовой режим капитального ремонта, а именно способы формирования фонда — на специальном счете либо на счете регионального оператора, поскольку каждый из вариантов влечет принципиально различные правовые последствия для граждан.

Данный институт отличается высокой степенью социальной значимости, поскольку неэффективная организация капитального ремонта ухудшает жилищные условия миллионов людей, порождает многочисленные судебные споры и способна дестабилизировать доверие населения к реформам жилищно-коммунального хозяйства.

В современных условиях особую значимость приобретают вопросы разграничения ответственности между собственниками, региональными операторами и подрядчиками за некачественно выполненные работы и нецелевое расходование средств. Поэтому требуется формирование

¹ *Научный руководитель – Яковлев В.И., доцент кафедры гражданского права и процесса, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Белгород, Россия*

Yakovlev V.I., Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure, Belgorod State National Research University, Belgorod, Russia

единообразного подхода в правоприменительной практике и разработка практических рекомендаций для органов власти субъектов РФ, что обеспечит надежную защиту конституционного права граждан на жилище.

Ключевые слова: капитальный ремонт, многоквартирный дом, правовое регулирование, региональный оператор, фонд капитального ремонта, общее имущество, специальный счет, собственники помещений.

LEGAL REGULATION OF MAJOR REPAIRS OF APARTMENT BUILDINGS

Tarasov M.V.

Belgorod State National Research University

Belgorod, Russia

Abstract

In the Russian Federation, the obligation to maintain the common property of an apartment building is assigned to the owners of the premises, which follows from the provisions of the Civil and Housing Codes of the Russian Federation. One of the most controversial institutions in this area is the legal regime for capital repairs, namely, the methods of forming a fund - on a special account or on the account of a regional operator, since each of the options entails fundamentally different legal consequences for citizens.

This institution has a high degree of social significance, since the ineffective organization of capital repairs worsens the living conditions of millions of people, gives rise to numerous litigation and can destabilize public confidence in reforms of housing and communal services.

In modern conditions, the issues of delimitation of responsibility between owners, regional operators and contractors for poorly performed work and misuse of funds are of particular importance. Therefore, it is required to form a uniform approach to law enforcement practice and the development of practical recommendations for the

authorities of the constituent entities of the Russian Federation, which will ensure proper protection of the constitutional right of citizens to housing.

Keywords: overhaul, apartment building, legal regulation, regional operator, overhaul fund, common property, special account, owners of premises.

В Российской Федерации обязанность по содержанию общего имущества в многоквартирном доме возлагается на собственников помещений, что прямо вытекает из положений ст. 210 Гражданского кодекса РФ и ст. 39 Жилищного кодекса РФ [1]. Данное правомочие неразрывно связано не только с текущим содержанием, но и с необходимостью проведения капитального ремонта, который представляет собой сложный организационно-технический процесс, направленный на восстановление ресурса конструктивных элементов здания. В связи с этим ключевую роль начинают играть правовые связи, которые складываются между владельцами помещений (выступающими в роли совокупного субъекта), региональными операторами и подрядчиками — в вопросах создания резервов на капитальный ремонт, установки временных периодов для его выполнения, а также проверки соответствия проведённых работ установленным требованиям.

Хотя в жилищном кодексе (раздел 16) прописана детальная схема юридического регулирования, на практике процесс сбора средств и проведения капитального ремонта в многоквартирных домах сопровождается массой конфликтов и недовольством граждан. Причина кроется в глубоком конфликте двух подходов: с одной стороны — государственно-властного управления через региональных операторов, с другой — права частной собственности. Главный фактор здесь — экономика: обязательные ежемесячные платежи на ремонт, чей размер диктуют региональные власти, становятся для людей дополнительным финансовым грузом, который многие (особенно с неофициальными доходами) просто не в силах нести. Социальное неравенство вкупе со слабой адресностью

льгот ведёт к накоплению долгов по этим платежам, что в итоге сводит на нет саму суть накопительной модели проведения ремонтов.

Среди всех юридических аспектов, связанных с капитальным ремонтом, наиболее важным является правовой статус накопительного фонда — а именно то, как именно он образуется: либо на обособленном счёте дома, либо на счёте регионального оператора. От выбранного варианта напрямую зависят совершенно разные юридические последствия. Если владельцы помещений открывают специальный счёт, они сохраняют возможность управлять деньгами, но при этом берут на себя риски нехватки средств и ответственность солидарного характера. Если же деньги аккумулируются у регионального оператора, то государство обеспечивает проведение ремонтных работ в оговорённые сроки, однако собственники жилья утрачивают большинство своих распорядительных функций в отношении этих накоплений. В итоге и общество, и государство вынуждены нести дополнительные финансовые расходы и обращаться к судебным процедурам, чтобы урегулировать споры, вызванные нецелевым использованием денег со стороны региональных операторов либо срывом утверждённых краткосрочных планов.

Этому правовому институту в советские времена также отводилось значительное место — капитальный ремонт тогда входил в зону ответственности государства, а конкретно — жилищно-эксплуатационных служб, которые получали бюджетное финансирование в соответствии с Основами жилищного законодательства СССР и союзных республик, принятыми в 1981 году [2]. Но после того как в 1990-х годах была проведена приватизация жилого фонда, все расходы на содержание недвижимости, в том числе и на капитальный ремонт, возложили на граждан, выкупивших квартиры. Это привело к образованию юридического пробела и вызвало череду попыток изменить систему — вплоть до того момента, когда в 2012 году в Жилищный кодекс РФ внесли действующую редакцию, установив обязанность ежемесячно перечислять взносы на капремонт.

Важность исследования того, как законодательно регулируется капитальный ремонт в многоквартирных домах, обусловлена не только количеством юридических проблем, накопившихся за время действия этих норм, но и тем, насколько сильно они затрагивают жизнь миллионов людей каждый день. Кроме того, до сих пор остаются неразрешенными вопросы разграничения ответственности между региональным оператором, подрядчиком и собственниками за некачественно выполненный ремонт, а также правовая судьба накопленных средств в случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу. Указанные обстоятельства свидетельствуют о том, что правовое регулирование в этой области содержит существенные пробелы и коллизии, требующие научного осмысления и практических рекомендаций по их устранению.

Исходя из этого, прослеживается наличие в современных условиях актуальной угрозы конституционному праву граждан на жилище (ст. 40 Конституции РФ) и стабильности гражданского оборота в ЖКХ [3]. Масштабы и характер проблем в сфере правового регулирования капитального ремонта позволяют рассматривать это явление как серьезный дестабилизирующий фактор в социально-экономической сфере, способный при определенных условиях (например, при резком росте аварийности жилого фонда) перерасти в инструмент массового нарушения прав собственников или подрыва доверия к государственным программам, что требует постоянного мониторинга и адекватного реагирования со стороны законодателя.

Поэтому следует совершенствовать правовое регулирование вопросов формирования и расходования фондов капитального ремонта, вопросам разграничения ответственности региональных операторов и собственников, а также формировать единообразную судебную практику применения норм жилищного законодательства путем решения проблемных вопросов квалификации ненадлежащего исполнения обязательств (например, по

договору подряда на капремонт) и создания соответствующих методических рекомендаций для органов власти субъектов РФ.

Собственники помещений многоквартирного дома с момента возникновения у них права собственности должны нести расходы на проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома. Взносы на капитальный ремонт должны вносить собственники как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 2 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» капитальный ремонт многоквартирного дома — проведение и (или) оказание работ и (или) услуг, установленных законом, 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 [4].

Как отмечает С. В. Николукин: «Капитальный ремонт может быть следующих видов: ремонт, охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, при котором устраняется физический и моральный износ; выборочный ремонт, охватывающий отдельные конструктивные элементы здания или оборудования, при котором устраняется физический износ» [5]. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме предусматривает выполнение определенных услуг и (или) работ, финансирование которых осуществляется за счет средств фонда капитального ремонта.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, включает в себя: ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

лифтовых шахт, машинных и блочных помещений; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; ремонт фасада; ремонт фундамента многоквартирного дома.

Субъекты РФ вправе дополнить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке 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) и другими видами услуг и (или) работ.

Для каждого многоквартирного дома, за исключением тех домов, которые признаны аварийными и подлежащими сносу, формируется фонд капитального ремонта, за счет средств которого финансируются расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Для планирования и организации капитального ремонта многоквартирных домов в каждом субъекте РФ утверждается региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В данной программе определяются предельные сроки проведения собственниками помещений и (или) региональным оператором капитального ремонта таких домов.

Дополнительно в целях реализации данной программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ, определения видов и объема государственной (муниципальной) поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта РФ обязаны также утверждать в порядке, установленном нормативным правовым актом региона, сроком на три года с распределением по годам краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта.

Порядок подготовки, утверждения и изменения региональных программ капитального ремонта, требования к ним, а также порядок предоставления органами местного самоуправления и собственниками помещений в МКД, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, сведений, необходимых для подготовки такой программы или внесения в нее изменений, устанавливается законом субъекта РФ в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

В программе также определяется очередность проведения капитального ремонта, исходя из критериев, которые установлены законом субъекта РФ и которые могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям, в том числе исходя из результатов обследования технического состояния МКД (при его проведении). В приоритетном порядке могут быть предусмотрены работы по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту или замене (модернизации) лифтового оборудования, лифтовых шахт, машинных и блочных помещений.

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год. Решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (в настоящее время таким органом является Минстрой России).

Принципы определения минимального взноса на капитальный ремонт определены в приказе Минстроя России от 27 июня 2016 г. № 454/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт» [6]. Минимальный размер взноса рекомендуется определять в размере, обеспечивающем финансирование установленного субъектом РФ перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома без привлечения финансовой бюджетной поддержки с учетом оценки доступности необходимого размера

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

вноса на капитальный ремонт для граждан — собственников помещений в многоквартирных домах (п. 3.1 приказа).

Минимальный размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома определяется как доля от оценочной стоимости капитального ремонта, включающего все минимально необходимые услуги и работы, по капитальному ремонту многоквартирного дома с учетом уровня его благоустройства, конструктивных и технических параметров.

Перечень минимально необходимых работ и услуг и минимальный размер фонда устанавливают субъекты РФ. Размер фонда капитального ремонта обычно составляет не более 30 % оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений по истечении срока, установленного законом субъекта РФ, составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована региональная программа капитального ремонта.

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 нее впоследствии, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее пяти лет с даты включения данного дома в региональную программу капитального ремонта.

Согласно утверждению Ю. П. Свита: «От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт освобождены жители муниципального жилищного фонда и собственники помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также в многоквартирных домах, в отношении которых принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме»
Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

[7]. Не вносят взносы на капитальный ремонт лица, проживающие в закрывающихся населенных пунктах.

М. И. Аверьянова отмечает следующее: «Средства фонда капитального ремонта могут использоваться только для оплаты услуг (работ) по капитальному ремонту общего имущества в МКД, разработки проектной документации (при ее необходимости), оплаты услуг по строительному контролю, оплаты товаров (материалов и оборудования), необходимых для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, товаров, уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по ним» [8].

Резюмируя вышеизложенное, можно утверждать, что обобщение сложившихся в науке жилищного права теоретических воззрений, наряду с детальным рассмотрением региональных программ и норм Жилищного кодекса РФ, позволило определить узловые моменты, заслуживающие первоочередного внимания в процессе нормативной регламентации капитального ремонта многоквартирных домов. В работе были проанализированы спорные вопросы, касающиеся выбора механизма аккумулирования средств (посредством специального счета или счета регионального оператора), установления нижней планки обязательного платежа, а также определения степени достаточности собранных ресурсов для выполнения необходимых ремонтных мероприятий. Ключевое значение обретает строгое закрепление того, на ком лежит вина за работы ненадлежащего качества, срыв плановых сроков либо нецелевое использование финансов – будь то владельцы квартир, представители регионального оператора либо нанятые подрядчики. Подобное закрепление снимает юридическую неясность в ходе судебных разбирательств и предоставляет гражданам реальные инструменты для восстановления нарушенных прав. В то же время сохраняется существенный разрыв между законодательными предписаниями и реальным функционированием

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

контрольных институтов. Это напрямую влияет на оценку того, насколько эффективна текущая система, и одновременно создаёт дополнительные экономические и социальные угрозы — особенно в том, что касается управления денежными фондами домов, которые официально признаны аварийными и подлежат сносу.

Следовательно, выработка чётких юридических рекомендаций и унифицированного подхода в правоприменительной деятельности, а также в процессе регионального нормотворчества, касающихся вопросов организации капитального ремонта многоквартирных домов, позволит в полной мере реализовать конституционные гарантии права граждан на жилище, предусмотренные статьёй 40 Конституции РФ. Это, в свою очередь, обеспечит действенное пресечение нарушений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, повысит уровень доверия населения к региональным программам проведения капремонта и позволит качественно защитить права, свободы и законные интересы владельцев помещений от неправомерных действий (либо бездействия) со стороны региональных операторов и недобросовестно работающих подрядных организаций.

Библиографический список:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 20.02.2026) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1. - Ст. 14.
2. Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик: Постановление Президиума Верховного Совета СССР от 24 июня 1981 г. № 5150-X // Ведомости Верховного Совета СССР. – 1981. - № 26. Ст. 834.
3. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 01.07.2020 № 11-ФКЗ, от 04.10.2022 № 5-ФКЗ, от

04.10.2022 № 6-ФКЗ, от 04.10.2022 года № 7-ФКЗ, от 04.10.2022 года № 8-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2020. – № 41. – Ст. 6933.

4. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ (ред. от 28.12.2025) // Собрание законодательства РФ. - 2007. - № 30. - Ст. 3799.
5. Жилищное право : учебник и практикум для вузов / под ред. С. В. Николюкин. — М.: Юрайт, 2026. — С. 224.
6. Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт: Приказ Минстроя России от 27 июня 2016 г. № 454/пр (ред. от 01.09.2022) // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.05.2026).
7. Жилищное право : учебник и практикум для вузов / под ред. Ю. П. Свит. – М.: Юрайт, 2026. — С. 240.
8. Жилищное право : учебник для вузов / под ред. М. И. Аверьянова. — М.: Юрайт, 2026. — С. 146.