

Научная статья

Научная специальность

5.1.3 «Частноправовые (цивилистические) науки»

УДК 349.444

DOI <https://doi.org/10.26516/2071-8136.2024.4.84>

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

© Сенотрусова Е. М., 2024

Иркутский юридический институт (филиал) Университета прокуратуры Российской Федерации, г. Иркутск, Россия

Проанализированы положения жилищного законодательства в части организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Приведены наиболее существенные позиции высшего судебного органа конституционного контроля в исследуемой сфере. Дана оценка вновь введенным предписаниям, касающимся момента возникновения обязанности по уплате взносов у собственников помещений в домах с поэтапно вводимыми в эксплуатацию блок-секциями, мониторинга технического состояния домов, требований к лицам, осуществляющим работы по капитальному ремонту, а также проведения строительного контроля. Обосновывается вывод об излишне высокой динамике изменений Жилищного кодекса РФ как отраслеобразующего кодифицированного акта, бессистемности и ситуативности ряда вносимых поправок и дополнений, высказано предложение о принятии отдельного федерального закона или постановления Правительства РФ с сохранением в Кодексе лишь ключевых положений о капитальном ремонте.

Ключевые слова: капитальный ремонт, общее имущество многоквартирных домов, фонд капитального ремонта, региональный оператор.

MAJOR REPAIRS OF COMMON PROPERTY APARTMENT BUILDINGS: CURRENT STATUS AND DEVELOPMENT PROSPECTS

© Senotrusova E. M., 2024

Irkutsk Law Institute (branch) University of Prosecutor's Office of the Russian Federation, Irkutsk, Russian Federation

The analysis of the housing law on the overhaul of the common property of apartment buildings has been carried out. The important positions of the Constitutional Court of the Russian Federation are given. The new norms on the obligation to pay contributions in houses with block sections being phased in, on monitoring the technical condition of houses, on requirements for contractors, and on construction control were evaluated. The conclusion is made about the too rapid change in the Housing Code of the Russian Federation, about the unsystematic and situational nature of the changes being made. It is proposed to adopt a separate federal law or a decree of the Government of the Russian Federation and preserve in the Housing Code of the Russian Federation only the most important norms on major repairs.

Keywords: major repairs, common property of apartment buildings, capital repair fund, regional operator.

В 2012 г. отечественным законодателем принято решение о переходе от предыдущих моделей организации и проведения капитального ремонта, в которых основное финансовое бремя было возложено сначала на государство как доминирующего собственника жилищного фонда, а в последующем на Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, к новому механизму¹, предусматривающему создание гарантирован-

ного источника его финансирования за счет введения «обязательной ежемесячной платы <...>, уплачиваемой всеми собственниками помещений в многоквартирных домах, в том числе публичными образованиями»².

Подобное законодательное решение было озаглавлено дискуссиями и спорами как среди профессионального сообщества, так и среди населения. Указывалось на неопределенность принятых на себя Российской Федерацией обязательств по финансовой поддержке мероприятий по организации и проведению капитального ре-

¹ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : федер. закон от 25 дек. 2012 г. № 271-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² К проекту Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» : пояснительная записка // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

монта, на наличие коррупционных рисков и рисков создания финансовой пирамиды [3, с. 8–9], роста социального недовольства и иные трудности при реализации вводимых положений.

За 10-летний период своего функционирования институт капитального ремонта претерпел многочисленные изменения. К примеру, уже в 2013 г. законодательство было дополнено положениями, наделяющими регионы правом принятия решения о невключении в региональную программу некоторых категорий домов, в частности домов, имеющих крайне высокий процент физического износа основных конструктивных элементов, и домов с небольшим количеством квартир. Если второе объяснялось по большей части отсутствием существенных затруднений для организации и проведения ремонта собственниками самостоятельно¹, то первое решение явилось реакцией законодателя на имеющиеся риски нарушения финансовой устойчивости региональных операторов, невозврата средств, заимствованных из «общего котла»² для проведения ремонта таких домов, и объективную потребность в иных механизмах для поддержания их в пригодном состоянии. В 2014 г. собственники помещений получили возможность выбрать в качестве владельца специального счета управляющую компанию, установлена конкурсная основа назначения руководителя регионального оператора³. Еще позднее уточнены случаи, при которых допускается перенос установленного срока проведения ремонта и изменение перечня планируемых видов услуг и (или) работ, на органы местного самоуправления возложена обязанность по утверждению краткосрочных планов реализации региональных программ, установлены специальные правила о моменте возникновения обязанности по уплате взносов для новостроек⁴

¹ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 28 дек. 2013 г. № 417-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² Совершенствование законодательства в части повышения качества организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах : рекомендации, утв. на заседании Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера 30 нояб. 2020 г. // Офф. сайт Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации. URL: <http://council.gov.ru/activity/activities/roundtables/121791/> (дата обращения: 01.10.2024).

³ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : федер. закон от 21 июля 2014 г. № 255-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

и др. Важными нововведениями в 2015–2016 гг. явились механизм специального депозита для размещения временно свободных средств фонда, требования к руководителю регионального оператора, снижение требуемого количества голосов собственников помещений для изменения выбора способа формирования фонда⁵ и др.

Высокая динамичность положений разд. IX Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ)⁶, их существенное влияние на общественные отношения, многочисленные юридико-технические недостатки предопределили большое количество обращений в Конституционный Суд Российской Федерации (далее – КС РФ), которым был выработан ряд важных правовых позиций:

– о правомерности установления обязанности собственников по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и его самостоятельной правовой природе, обусловленной отсутствием ряда признаков, характерных для налогов и сборов. Так, взносы не обладают характерным для платежей публичного характера признаком индивидуальной безвозмездности и предназначены для оплаты расходов на выполнение конкретных работ и оказание услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества, не перечисляются в бюджет и не могут использоваться в целях финансового обеспечения деятельности государства или муниципальных образований⁷;

– правомерности принудительной смены способа формирования фонда в случае низкой собираемости средств владельцем специального счета⁸. По существу, речь идет об определенном роде требованиях платежной дисциплины, установленных в целях обеспечения устойчивости механизма финансирования капитально-

⁵ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении» : федер. закон от 3 июля 2016 г. № 355-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ : ред. от 8 авг. 2024 г. : с изм. и доп., вступ. в силу с 1 сент. 2024 г. // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁷ 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 : постановление Конституционного Суда РФ от 12 апр. 2016 г. № 10-П // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁸ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы товарищества собственников недвижимости «Корона» на нарушение его конституционных прав частью 8 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 28 сент. 2023 г. № 2462-О // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

го ремонта и максимального вовлечения в него собственников помещений в домах. Принудительный перевод дома на «общий котел» влечет утрату собственниками возможности самостоятельно принимать решения о видах и сроках проводимых работ, размере взноса, приостановлении обязанности по его уплате и т. п. Обратный переход на специальный счет возможен лишь в случае повышения уровня платежной дисциплины жильцов, соблюдения ряда организационных формальностей и истечения календарного года с момента принятия решения о таком возврате;

– возникновении обязанности по уплате взноса в момент возникновения права собственности на помещение, а не в момент его фактической передачи собственнику¹;

– недопустимости освобождения собственников помещений от ответственности за неуплату взносов в случае недоступности для них платежных документов, поскольку собственник может получить информацию о своих обязанностях из государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, а также не лишен возможности самостоятельно обратиться к оператору за получением счетов на оплату²;

– правовых последствиях исключения многоквартирного дома из региональной программы по капитальному ремонту³ и т. п.

В 2022 г. КС РФ принял довольно резонансное постановление, касающееся момента возникновения обязанности по уплате взносов у собственников помещений в домах с поэтапно вводимыми в эксплуатацию блок-секциями⁴.

¹ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Попова Александра Сергеевича на нарушение его конституционных прав пунктами 5 и 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 20 июля 2023 г. № 1998-О // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Фомина Владимира Михайловича на нарушение его конституционных прав частями 1 – 2.1 статьи 155 и частью 2 статьи 171 Жилищного кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 27 февраля 2024 г. № 409-О // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Ермолова Виктора Ивановича на нарушение его конституционных прав пунктом 1 части 2 статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Воронежской области от 22 декабря 2020 г. № 1118 : определение Конституционного Суда РФ от 31 янв. 2023 г. № 144-О // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ По делу о проверке конституционности части 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 7.1 Закона Смоленской области «О регулировании отдельных вопросов в сфере обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Смоленской области» в связи с жалобой гражданина М. А. Стрельцова : постановление Конституционного Суда РФ от 12 июля 2022 г. № 30-П // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

Поводом к рассмотрению указанного вопроса явился следующий казус. Квартира С. находится во второй секции, введенной в эксплуатацию 31 октября 2014 г. (второй этап строительства). Первая секция дома введена в эксплуатацию в 2011 г. (первый этап строительства). В 2013 г. указанный многоквартирный дом включен в программу капитального ремонта без указания на то, что в эксплуатацию введена только его первая часть. С учетом сказанного гражданин обратился в суд с иском о признании незаконными действий по начислению ему взносов на капитальный ремонт с даты включения первой секции дома в региональную программу. Суды, учитывая единый почтовый адрес дома без деления на блок-секции, включение дома в целом без указания на какие-либо его части в 2013 г. в региональную программу и ссылаясь на ч. 3 ст. 169, ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ, в удовлетворении заявленных требований отказали. Подобная практика на тот момент времени была преобладающей⁵.

В то же время отдельные суды, учитывая то, что разница между датой ввода в эксплуатацию секций (блоков) дома может быть существенной, полагали необходимым учитывать дату ввода в эксплуатацию отдельной его части. К примеру, согласно законодательству Республики Хакасия, обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников по истечении 4 лет с момента включения дома в региональную программу при ее очередной актуализации. Поскольку первая часть дома была введена в эксплуатацию в 2016 г., а в 2017 г. спорный дом внесен в программу капитального ремонта как единый объект, без деления его на части, постольку с 2021 г. собственникам всех помещений в доме, независимо от того, в какой части дома они находятся, началось начисление взносов на капитальный ремонт. Истец обжаловала указанные действия регионального фонда, аргументируя это тем, что принадлежащая ей на праве собственности квартира находится в части дома, введенной в эксплуатацию лишь в 2019 г., в связи с чем обязанность по оплате взносов должна была возникнуть не ранее 2023 г. Как верно отмечено судом, отсутствие в действующем законодательстве особого порядка включения в региональные программы многоквартирных домов, вводимых в эксплуатацию по секциям

⁵ Определение Первого кассационного суда общей юрисдикции от 22 марта 2023 г. № 88-7052/2023 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

в разные периоды, не должно накладывать на собственников помещений дополнительные обязанности по уплате излишних взносов¹. Иное бы нарушало принцип равенства и справедливости, влекло бы за собой возложение на собственников вторых и последующих секций дома, введенных в эксплуатацию позднее, чем первая секция, необоснованного финансового бремени². Четвертым кассационным судом общей юрисдикции в аналогичной ситуации действия краевого фонда также признаны незаконными. При этом судом замечено, что в региональную программу при ее актуализации включался иной объект (часть дома) с адресом, аналогичным адресу дома, в котором находится квартира истца, однако имеющим иные технические характеристики. Включение в региональную программу не завершенного строительством объекта или объекта, не введенного в эксплуатацию, невозможно, а значит, течение срока для возникновения обязанности по уплате взносов не началось³.

С учетом изложенного, в июле 2022 г. постановлением КС РФ ч. 5.1 ст. 170 ЖК РФ признана не соответствующей Конституции РФ постольку, поскольку она не обеспечивала надлежащего правового регулирования вопроса о моменте возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в секции многоквартирного дома, которая введена в эксплуатацию после утверждения региональной программы и сведения о которой отражены в ней при ее актуализации, притом что дом включен в региональную программу ранее, исходя из даты ввода в эксплуатацию другой его секции⁴.

С учетом социальной значимости и необходимости обеспечения единства правоприменения в декабре 2022 г. уже был подготовлен проект закона во исполнение упомянутого постановления⁵, а в 2023 г. в ЖК РФ внесены соот-

ветствующие изменения, имеющие, надо отметить, ретроспективное действие. Так, в случае если гражданам с учетом нового правового регулирования ранее были начислены излишние суммы, то они автоматически засчитываются в счет исполнения ими обязательств на будущий период⁶.

В 2023–2024 г. разд. IX ЖК РФ вновь был дополнен рядом существенных нововведений. К примеру, в целях разрешения проблемы отсутствия общих положений о мониторинге технического состояния домов [1, с. 125] введены положения, предусматривающие возможность проведения технической оценки домов на основании регионального правового акта (ч. 2 ст. 167 ЖК РФ) или решения общего собрания собственников (ч. 3 ст. 167 ЖК РФ)⁷. Вновь принятые предписания призваны обеспечить выявление экономической целесообразности проведения капитального ремонта общего имущества в конкретных домах или ее отсутствие, соответствие сроков проведения ремонта фактическим потребностям, а также исключить из региональных программ дома, фактически находящиеся в аварийном состоянии. Впрочем, названные положения требуют тщательного анализа и оценки, в том числе в связи с отсутствием у регионов обязанности по разработке нормативно-правовой основы технического обследования жилищного фонда, излишне высокой степенью

⁶ Следует отметить, что данная позиция в настоящее время учитывается судами и применительно к моменту возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт в разных, отдельно стоящих домах, вводимых в эксплуатацию не единомоментно, но имеющих единый адрес. Так, Фонд капитального ремонта обратился в суд с иском к М. о взыскании задолженности по оплате взносов в размере более 60 000 руб. Суды первой и апелляционной инстанции требование Фонда удовлетворили. В кассационной жалобе М. требовал отменить вынесенные постановления, ссылаясь на то, что указанная задолженность сформировалась ранее момента возникновения у него права собственности на квартиру и даже ранее ввода в эксплуатацию самого многоквартирного дома, в котором его квартира расположена. В ходе рассмотрения дела установлено, что по одному и тому же адресу построено несколько отдельно стоящих домов (на кадастровой карте определены с литерами 1, 2 и 3), введенных в эксплуатацию в разное время. Иными словами, на дату формирования региональной программы 5-этажный отдельно стоящий многоквартирный дом, в котором проживает М. (литер 2), не был введен в эксплуатацию, а значит, и обязанность по уплате взносов на ремонт такого дома у М. возникнуть на тот момент не могла. См., например: Определение Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 20 июня 2024 г. № 88-5243/2024 по делу № 2-3716/2023 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁷ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации : федер. закон от 8 авг. 2024 г. № 238-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

¹ Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 14 февр. 2023 г. № 88-4109/2023 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² Решение Октябрьского районного суда г. Белгорода от 22 авг. 2016 г. № 2-4391/2016 2-4391/2016-М-4524/2016 М-4524/2016 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ Определение Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 дек. 2022 г. по делу № 88-21709/2022, 2а-1943/2021 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ По делу о проверке конституционности части 5.1 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 7.1 Закона Смоленской области...

⁵ О внесении изменения в статью 170 Жилищного кодекса Российской Федерации : проект Федерального закона № 260059-8 : редакция, внесенная в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации, текст по состоянию на 16 декабря 2022 г. // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

диспозитивности ряда правовых норм¹, неопределенностью соотношения технической оценки домов и государственного мониторинга их технического состояния.

Помимо этого, законодателем ужесточены требования к лицам, проводящим работы по капитальному ремонту общего имущества, в частности, введено требование их обязательного членства в саморегулируемой организации (ч. 7 ст. 166 ЖК РФ), проведения строительного контроля в процессе проведения капитального ремонта (ч. 9 ст. 166 ЖК РФ), что, как думается, позволит решить проблему низкого качества соответствующих работ. Однако и данные предписания, на наш взгляд, имеют некоторые юридико-технические недостатки, в том числе в части их расположения и взаимосвязи с иными правовыми нормами. Так, они расположены в ч. 7–9 ст. 166 ЖК РФ, в которой раскрывается перечень работ и услуг, относящихся к капитальному ремонту, в то время как более логичным было бы их изложение в гл. 18 ЖК РФ, устанавливающей собственно порядок проведения ремонта.

Несмотря на активную законодательную работу в данном направлении, остается большой перечень неразрешенных вопросов. К таковым, в частности, следует отнести вопрос об обязательной дифференциации минимальных размеров взносов и перечней услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, с учетом технического состояния домов, климатических и иных особенностей (к примеру, введение повышенного тарифа для собственников помещений в домах, находящихся в сейсмически опасных районах, и включение в перечень работ, направленных на повышение их устойчивости), вопросы обеспечения доходности аккумулированных на счете оператора средств не ниже инфляции, отсутствия на федеральном уровне обязательных и прозрачных критериев расчета взносов на проведение капитального ремонта, возможности возложения обязанности по уплате взносов на иных лиц [6, с. 30] и перехода от капитального ремонта домов к «комплексному капитальному ремонту кварталов»².

¹ Например: «в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта... может проводиться обследование технического состояния» (ч. 1 ст. 167 ЖК РФ), «обследование... может быть проведено на основании правового акта субъекта Российской Федерации... если соответствующие средства... предусмотрены законом субъекта... о бюджете» (ч. 2 ст. 167 ЖК РФ).

² Совершенствование законодательства в части повышения качества...

Проведенный анализ становления и развития института капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах показывает, что зачастую вносимые в разд. IX ЖК РФ изменения и дополнения носят адресно-ситуативный, точечный характер, что может свидетельствовать об отсутствии непротиворечивого, комплексного представления законодателя о нем и направлениях его дальнейшего развития. Законодатель должен разрабатывать и принимать нормы не только для решения проблем уже имеющихся, но и прогнозируемых. Излишне динамичное изменение кодифицированного акта, бессистемность ряда нововведений, большой перечень вопросов, отданных на откуп регионов или регулируемых с помощью методических рекомендаций федеральных профильных ведомств, подрывают стабильность и устойчивость правовой основы капитального ремонта.

Как справедливо отмечают П. В. Крашенинников и Е. В. Бадулина, имеется необходимость в определении ключевых положений капитального ремонта на уровне федерального закона или постановления Правительства РФ [4]. Критично включение большого массива норм о капитальном ремонте в ЖК РФ оценивает и Б. М. Гонгало. Бронислав Мичиславович справедливо предлагает рассмотреть вопрос о закреплении в ЖК РФ лишь основополагающих идей (принципов) регулирования отношений в рассматриваемой сфере [2]. Верно замечено, что еще в 2012 г. «не было учтено, что построение правовой модели осуществления капитального ремонта выходит за рамки системного регулирования ЖК РФ, который просто не может учитывать все специфические свойства» анализируемых отношений [5]. Более того, в пояснительной записке к проекту Федерального закона от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ прямо указывалось, что в случае его принятия «дополнение или принятие актов федерального законодательства не потребуются»³.

Разделяя изложенную выше позицию ученых-цивилистов, позволим себе в довольно схематичном виде изложить свое видение регламентации отношений в сфере капитального ремонта.

Так, ЖК РФ как отраслеобразующий кодифицированный нормативный акт должен содержать лишь базовые предписания относительно организации и проведения капитального ремонта, изменение которых будет означать коренной пересмотр законодательного подхода к

³ К проекту Федерального закона «О внесении изменений в жилищный кодекс...».

анализируемому институту, а также определять ключевые направления его развития. К такому, по нашему мнению, могут быть отнесены: общее понятие капитального ремонта и общий перечень услуг и (или) работ, относящихся к нему; разграничение компетенции между Федерацией, регионами и муниципалитетами, в том числе в части разработки и утверждения региональной программы капитального ремонта и принятия иных правовых актов в данной сфере; установление обязанности собственников помещений по внесению взносов на капитальный ремонт и общее правило относительно момента ее возникновения; требование целевого назначения фонда капитального ремонта и способы его формирования; основные правила проведения капитального ремонта, в частности необходимость принятия соответствующего решения общего собрания и правовые последствия пассивности собственников, требование проведения строительного контроля и правила приемки работ и (или) услуг.

На уровне отдельного федерального закона могут быть регламентированы такие вопросы, как понятие капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; перечень работ и (или) услуг по капитальному ремонту, финансируемых за счет средств капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, а также случаи, когда допускается его дополнение (расширение); разграничение компетенции между Федерацией, регионами и муниципалитетами; порядок проведения технического обследования состояния домов, источники его финансирования и порядок учета его результатов; порядок проведения государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов и учета его результатов; региональная программа капитального ремонта и краткосрочные планы ее реализации, их содержание, порядок разработки, утверждения, актуализации и внесения изменений; общие критерии определения очередности проведения капитального ремонта домов; обязанность собственников жилых и нежилых помещений в доме по уплате взносов на проведение капитального ремонта, общие и особенные правила относительно момента ее возникновения, а также возможности ее возложения на иных лиц по соглашению сторон или иным основаниям; общие критерии расчета взносов на капитальный ремонт и допустимые пределы дифференциации такого размера; фонд капитального ремонта и способы его формиро-

вания, в том числе правила выбора конкретного способа и его изменения; контроль за формированием средств фонда и их использованием; правила формирования фонда на специальном счете и в «общем котле»; проведение капитального ремонта, в том числе основания его проведения, строительный контроль и приемка. Отдельная глава могла бы быть посвящена правовому статусу региональных операторов, в том числе их функциям, направлениям деятельности, требованиям к финансовой устойчивости и их руководителям.

Таким образом, следует констатировать, что институт капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов с момента своего легального закрепления претерпевает постоянные изменения. Несмотря на положительную оценку ряда вводимых предписаний, приходится отметить их бессистемность и ситуативность, а также наличие неразрешенных вопросов, требующих своего дальнейшего обсуждения и урегулирования на законодательном или подзаконном уровнях. Думается, повышению качества организационно-правовой основы капитального ремонта послужило бы принятие специального, профильного федерального закона или постановления Правительства РФ с сохранением в ЖК РФ лишь ключевых, базовых положений. 

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аляева Д. В. Правовые аспекты организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах // Наука. Общество. Государство. 2017. № 5. С. 121–127.
2. Гонгало Б. М. Жилищное право: вчера, сегодня, завтра // Закон. 2023. № 3. С. 13–17.
3. Девицкий Э. И. Объективный публичный интерес в правотворчестве (на примере проекта федерального закона о капитальном ремонте многоквартирных домов) // Академический юридический журнал. 2020. Т. 21, № 4. С. 4–17.
4. Крашенинников П. В., Бадулина Е. В. Капитальный ремонт многоквартирных домов: пути совершенствования законодательства // Семейное и жилищное право. 2016. № 6. С. 37–41.
5. Крашенинников П. В., Бадулина Е. В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. 2016. № 4. С. 29–34.
6. Суслова С. И. Передача обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов // Вестник Московского университета имени С. Ю. Витте. Серия 2. Юридические науки. 2024. № 1 (41). С. 26–31.

REFERENCES

1. Alyaeva D.V. Pravovy`e aspekty` organizacii kapital`nogo remonta obshhego imushhestva v mnogokvartirny`x domax [Legal aspects of the organization of capital repairs of common property in apartment buildings]. *Nauka. Obshhestvo. Gosudarstvo* [Science. Society. State], 2017, no. 5, pp. 121-127. (in Russian)
2. Gongalo B.M. Zhilishhnoe pravo: vchera, segodnya, zavtra [Housing law: yesterday, today, tomorrow]. *Zakon* [Law], 2023, no. 3, pp. 13-17. (in Russian)

3. Deviczkiy E. I. Ob`ektivny`j publichny`j interes v pravotvorchestve (na primere proekta federal`nogo zakona o kapital`nom remonte mnogokvartirny`x domov) [Objective public interest in the preparation of legislation (on the example of the draft federal law on the overhaul of residential buildings)]. *Akademicheskij yuridicheskij zhurnal* [Academic Law Journal], 2020, vol. 21, no. 4, pp. 4-17. (in Russian)

4. Krasheninnikov P.V., Badulina E.V. Kapital`ny`j remont mnogokvartirny`x domov: puti sovershenstvovaniya zakonodatel`stva [Major repairs of apartment buildings: ways to improve legislation]. *Semejnoe i zhilishhnoe parvo* [Family and housing law], 2016, no. 6, pp. 37-41. (in Russian)

5. Krasheninnikov P.V., Badulina E.V. Problemy` pravovogo regulirovaniya kapital`nogo remonta obshhego imushhestva mnogokvartirny`x domov [Problems of legal regulation of capital repairs of common property of apartment buildings]. *Semejnoe i zhilishhnoe parvo* [Family and housing law], 2016, no. 4, pp. 29-34. (in Russian)

6. Suslova S.I. Peredacha obyazannosti po oplate vznosov na kapital`ny`j remont mnogokvartirny`x domov [Transfer of the obligation to pay contributions for the overhaul of apartment buildings]. *Vestnik Moskovskogo universiteta imeni S. Yu. Vitte* [Bulletin of the S.Y. Witte Moscow University]. Series 2. Yuridicheskie nauki, 2024, no. 1 (41), pp. 26-31.

Статья поступила в редакцию 07.10.2024; одобрена после рецензирования 02.11.2024; принята к публикации 13.11.2024.

Received on 07.10.2024; approved on 02.11.2024; accepted for publication on 13.11.2024.

Сенотрусова Евгения Михайловна – доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Иркутский юридический институт (филиал) Университета прокуратуры Российской Федерации (Россия, 664035, г. Иркутск, ул. Шевцова, 1), ORCID: 0000-0001-8292-1193, РИНЦ AuthorID: 684924, e-mail: evg-suranova@yandex.ru

Senotrusova Evgenia Mikhailovna – Associate Professor of the Department of Civil Law Disciplines, Irkutsk Law Institute (branch) of the University of prosecutor's office of the Russian Federation (1, Shevtsova st., Irkutsk, 664035, Russian Federation), ORCID: 0000-0001-8292-1193, RSCI AuthorID: 684924, e-mail: evg-suranova@yandex.ru