КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

Документ предоставлен КонсультантПлюс
Дата сохранения: 01.07.2021

Статья: Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах
(Топоров Д.А.)
("Семейное и жилищное право", 2021, N 4)

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Д.А. ТОПОРОВ

Топоров Дмитрий Андреевич, доцент кафедры гражданского права Ростовского государственного экономического университета (РИНХ), кандидат юридических наук.

Значение и крайняя нужда проведения капитального ремонта многоквартирных домов по стране означает большое внимание к данной теме. Согласно показателям сайта Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства России, на сегодня 51% многоквартирных домов нуждается в капитальном ремонте. Государство сохранило решающее значение за собственниками помещений многоквартирных домов по выполнению капитального ремонта, установлению вида капитального ремонта, возможности создания фонда капитального ремонта. Следовательно, с предоставленными правами появляются и обязанности, то есть оплата капитального ремонта в форме необходимых взносов. Таким образом, данная научная статья станет началом для будущих научных трудов по теме капитального ремонта и будет бесценно применяться на практике специалистами и гражданами.

Ключевые слова: капитальный ремонт, общее имущество, виды капитального ремонта, многоквартирный дом, расходы на владение.

Major Repair of Common Property in Apartment Blocks

D.A. Toporov

Toporov Dmitriy A., Associate Professor of the Department of Civil Law of the Rostov State University of Economic (RSUE), PhD (Law).

The importance and urgent need for major overhaul of apartment buildings across the country means a lot of attention to this topic. According to the indicators of the website of the Ministry of Construction and Housing and Communal Services of Russia, today 51% of apartment buildings need major repairs. The state retained the decisive importance for the owners of the premises of apartment buildings to carry out major repairs, establish the type of major repairs, and the possibility of creating a capital repair fund. Consequently, with the granted rights, obligations appear, that is, the payment of overhaul, in the form of the necessary contributions for overhaul. Thus, this scientific article will become the beginning for future scientific works on the topic of major repairs and will be invaluable in practice by specialists and citizens.

Key words: major repairs, common property, types of major repairs, apartment building, ownership costs.

В России размещена значительная часть многоквартирных домов, где плохое состояние свыше 50%. Ежегодно количество домов растет, федеральным органам государственной власти следует создать и принять национальную политику, которая определяет решение задач на уровне регионов и на территории страны.

Потребность образования результативных средств поддержки жилищного фонда страны, регионов хорошим и вовремя готовым капитальным ремонтом привела к введению в 2012 г. в Жилищный кодекс РФ нового раздела "Организация проведения капитального ремонта общего

имущества в многоквартирных домах" <1>.

<1> Рыжкова К.Ю. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов: проблемы правового и экономического характера // Проблемы современной экономики. Казань, 2018. С. 83 - 85.

Капитальный ремонт идет в многоквартирных домах, технические условия которых не позволяют их высокоэффективно использовать посредством технического обслуживания и постоянного ремонта. Его окончательным итогом будет реконструкция и повышение качества эксплуатационного уровня многоквартирных домов, а также обеспечение безопасности их функций <2>.

<2> Люлькина Н.М., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. Особенности и проблемы формирования региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов в современных условиях // Современные проблемы науки и образования. 2014. N 2. С. 112.

До сих пор важной остается тема финансового порядка платы за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах. Любой регион сам вводит свою систему платы, и в зависимости от субъекта РФ показатель движется от одного до пятнадцати рублей за один квадратный метр.

Отрицательное отношение общества определено недостатком правоприменительной регламентации правильной последовательности по решению установить объем платежа за капитальный ремонт многоквартирных домов.

Сегодня хозяева помещений в старом жилищном фонде и в новых многоквартирных домах осуществляют плату по общей стоимости, хотя владельцы новых многоквартирных домов могут не выдержать окончания капитального ремонта дома при отсутствии потребности в реализации капитального ремонта ввиду небольшого физического износа помещения.

Образование хорошего территориального плана капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда на текущее время содержит в себе хорошие условия для проживания граждан. Цели российского государства направлены на поиск руководящих, технологических, правовых, финансовых итогов в области использования жилых зданий <3>.

<3> Газизов Р.М. Государственная политика по созданию фондов капитального ремонта многоквартирных домов // Проблемы учета и финансов. 2014. N 1. С. 49.

Появление в регионах страны единственного оператора - фонда капитального ремонта в многоквартирных домах может являться ступенью для соединения денежных средств и простоты организационных работ при формировании жилищной политики, которая основывается на жилищном законодательстве.

Появление на территории субъектов РФ региональных операторов во многих случаях вызывает сомнения у граждан по различным основаниям.

Во-первых, в большинстве регионов России наблюдается плохое правовое регулирование, где работают операторы. Это поможет разрешить некоторые проблемы - так считают региональные операторы, и снизит число недоверия к капитальному ремонту граждан России.

Часто региональный оператор, технический заказчик работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, договаривается о сделке на выполнение капитального ремонта в многоквартирных домах по итогам конкурса, несет ответственность за качество и время проведения нужных типов работ капитального направления, рассчитанных специальной программой.

На ступени нормативно-правовых актов и теоретических источников предусматриваются разновидности работ по капитальному ремонту. Главными типами работ по капремонту общего имущества многоквартирного дома являются выборочный и полный капитальный ремонт <4>.

<4> Селезнева А.К., Толстых Ю.О., Учинина Т.В. Основные виды работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов // Современные проблемы науки и образования. 2014. N 5. С. 438.

Комплексный капитальный ремонт - это ремонт всех элементов здания. В его состав входят работы, включающие все здание в целом либо его некоторые части, при которых покрываются естественный и функциональный износ. При планово-предупредительном капитальном ремонте делается полная или частичная замена конструкций ремонтируемого помещения.

Выборочный капитальный ремонт - это ремонт по смене целого или части здания и сооружения, нацеленный на покрытие естественного износа. Он проводится, когда невозможен комплексный капремонт помещения, который создает большие проблемы в работе объекта из-за его плохого состояния.

В Жилищном кодексе РФ нет информации о полном или выборочном капремонте. Это большая ошибка. Потому что Кодекс регулирует капитальный ремонт в многоквартирных домах и учитывает все виды капитального ремонта.

На общем собрании согласуются идеи списка работ по капитальному ремонту. Хозяева помещений в многоквартирных домах сами решают, делать комплексный капитальный ремонт или нет. Данное решение не касается размеров платежей на капремонт.

Владельцы помещений многоквартирного дома, когда платят за капремонт общего имущества многоквартирного дома, полагают, что работы выполняются по минимуму. Наименьший размер на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах зависит от подобранного хозяином места <5>.

<5> Шенбергер Д.С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах // Проблемы учета и финансов. 2011. N 2. С. 62 - 65.

Таким образом, большая часть многоквартирных домов нуждается в проведении капитального ремонта. Данный вопрос решается при помощи плана капремонта и с учетом его результативности, доступности и ясности для граждан - владельцев жилых помещений. На сегодня нет четкой регламентации по капитальному ремонту, поэтому у государства возникает задача пояснить гражданам информацию о структуре, виде и итогах капремонта.

Литература

1. Газизов Р.М. Государственная политика по созданию фондов капитального ремонта многоквартирных домов / Р.М. Газизов // Проблемы учета и финансов. 2014. N 1 (13). С. 49 - 51.

2. Рыжкова К.Ю. Капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов: проблемы правового и экономического характера / К.Ю. Рыжкова // Проблемы современной экономики: материалы VII Международной научной конференции (г. Казань, 20 - 23 марта 2018 г.) / ответственные редакторы Г.А. Кайнова, Е.И. Осянина. Казань: Молодой ученый, 2018. С. 83 - 85.

3. Селезнева А.К. Основные виды работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов / А.К. Селезнева, Ю.О. Толстых, Т.В. Учинина // Современные проблемы науки и образования. 2014. N 5. С. 438.

4. Толстых Ю.О. Особенности и проблемы формирования региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов в современных условиях / Ю.О. Толстых, Т.В. Учинина, Н.М. Люлькина // Современные проблемы науки и образования. 2013. N 6. С. 414.

5. Шенбергер Д.С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Д.С. Шенбергер // Проблемы учета и финансов. 2011. N 2. С. 62 - 65.

Подписано в печать
02.06.2021