

© **Елена Анатольевна Лачина**  
доцент кафедры гражданско-  
правовых дисциплин  
кандидат юридических наук, доцент  
Владимирский филиал РАНХиГС,  
г. Владимир  
e-mail: lena-lachina@mail.ru

**Elena Anatolievna Lachina**  
Associate Professor of the Department  
of Civil Law Disciplines  
PhD in Law, Associate Professor  
Vladimir branch of RANEPA,  
Vladimir

© **Арина Сергеевна Балакирева**  
студентка факультета права,  
Владимирский филиал РАНХиГС,  
г. Владимир  
e-mail: arina.balakireva.02@mail.ru

**Balakireva Arina S.**  
Student of Law Faculty,  
Vladimir Branch of RANEPA,  
Vladimir

## **ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

### **Features of the formation of the overhaul fund in the Russian Federation**

**Аннотация:** данная статья посвящена комплексному анализу положений законодательства в части формирования фонда капитального ремонта в Российской Федерации. В работе изучены нормы федерального законодательства, касающиеся порядка проведения, а также способов формирования фонда капитального ремонта. Были сделаны выводы относительно эффективности способов, имеющих место на настоящий момент в законодательстве.

**Abstract:** this article is devoted to a comprehensive analysis of the provisions of the legislation in terms of the formation of a capital repair fund in the Russian Federation. The paper examines the norms of federal legislation concerning the procedure for carrying out, as well as methods for the formation of a capital repair fund. Conclusions were drawn regarding the effectiveness of the methods that are currently taking place in the legislation.

**Ключевые слова:** капитальный ремонт, специальный счет, региональный оператор, региональная программа, многоквартирный дом.

**Keywords:** overhaul, special account, regional operator, regional program, apartment building.

Потребность человека в жилье наряду с потребностями в пище, в комфортной среде, в отдыхе являются первичными, без них нормальное существование человека невозможно. В тексте Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище и отрицается возможность лишения его в произвольном порядке. Как отмечает в своей научной работе Кожевников С. А., «жилищное строительство оказывает огромный

мультипликационный эффект на развитие экономики: оно влечет рост и других отраслей» [1].

Данный вопрос регулируется широким спектром нормативных правовых актов различного уровня публичной власти: Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом, нормами Жилищного кодекса, подзаконными актами органов федеральной и региональной власти РФ.

В соответствии с Гражданским кодексом и Жилищным кодексом капитальный ремонт включается в перечень расходных статей, которые относятся к полномочиям собственников жилых помещений.

Отметим, что в настоящее время отличается развитие как нормативной, так и технической части, касающейся осуществления капитального ремонта. В частности, были предприняты попытки по поиску оптимальной модели формирования денежного фонда капитального ремонта органами государственной власти Российской Федерации. Создание наиболее эффективной модели продолжалось на протяжении почти 3 лет.

На настоящий момент Жилищный кодекс закрепляет несколько способов формирования капитального ремонта:

- аккумулярование денежных средств на балансе регионального оператора капитального ремонта;
- создание специального счета на конкретном многоквартирном доме с целью сбора финансов на проведение капитального ремонта.

Разобрав принцип действия данных способов, стоит отметить, что они имеют кардинально разное содержание: начиная от места нахождения денежных средств и заканчивая субъектами, ответственными за принятие решений по действиям с денежными средствами.

Если при формировании средств на балансе регионального оператора принятие решений возлагается на ответственных лиц данной организации, то при использовании специального счета на отдельно взятом многоквартирном доме решения относительно порядка распоряжения средствами, срока, видов работ всецело ложится на плечи владельца такового счета – управляющую организацию, жилищный кооператив или регионального оператора.

Несмотря на то, что общество собственников подразумевает совместное ответственное взаимодействие, статистика по использованию специального счета находится в значительно меньшем процентном соотношении с использованием сил регионального оператора. Отсюда выявляется очень важная и актуальная проблема, характерная, к сожалению, для всего российского общества – нежелание жителей домов принимать участие в управлении делами своего жилища.

Поэтому необходимо детально рассмотреть вопросы, касающиеся нежелания граждан проявлять гражданскую позицию, не решать вопросы, связанные с капитальным ремонтом, в том числе путем открытия специального счета.

Ученые-правоведы, говоря о вопросе участия населения в решении вопросов, разделяют точку зрения о том, что жителям необходимо улучшать

взаимодействие, а также более активно и ответственно относиться к делам дома. Так, например, Герцлер И. В. считает, что «чем больше возможностей предоставлено собственнику для самостоятельного принятия решений, тем мы больше повышаем активность и ответственность самих собственников» [2, с. 29].

В ст. 175 Жилищного кодекса зафиксировано, что специальный счет формируется в соответствии с нормами гражданского законодательства и регулируется главой 44 Гражданского кодекса [3]. Данный счет определяется по признакам как номинальный.

Владельцем такого счета в соответствии с ч. 2 ст. 175 Жилищного кодекса могут быть: товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или управляющая организация, а также в ч. 3 отдельно выделяют регионального оператора. Принятие решения о переходе многоквартирного на использование специального счета осуществляется путем проведения общего собрания собственников жилья. В соответствии с ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса для принятия такого решения необходимо не менее 2/3 от числа голосов собственников помещений многоквартирного дома [3].

Рассматривая иной способ проведения капитального ремонта в многоквартирном доме, путем включения такого дома в региональную программу ремонта общего имущества, необходимо обратиться к главе 5 Жилищного кодекса.

Особенность такого способа заключается в том, что региональный оператор формирует так называемый «общий котел», в который поступают взносы с собственников всех жилых помещений, входящих в данную программу. Оператор, в свою очередь, имеет обязанности по проведению капитального ремонта в сроки, установленные законом: привлекает подрядные организации, контролирует качество выполненных работ и принимает их. Также данный способ выбирается автоматически органом местного самоуправления в многоквартирном доме, если собственники в силу статьи 170 Жилищного кодекса не определили способ формирования фонда капитального ремонта. Главное отличие от специального счета заключается в целевом использовании поступающих взносов – в случае с региональным оператором деньги могут расходоваться на любой дом из программы, а со специальным счетом – только на дом, связанный со специальным счетом [3].

Из вышесказанного можно выделить следующие проблемы, являющиеся актуальными на сегодняшний день в части вопроса проведения капитального ремонта.

Во-первых, срок проведения капитального ремонта, где выбран способ включения дома в региональную программу. Жители, которые выбирают данный способ, должны быть готовы к тому, что проведение капитального ремонта в их домах будет проведено не ранее чем через 20-30 лет. Казалось бы, это не проблема для домов, год постройки которых составляет от 5 до 10 лет, но поскольку основной фонд российского жилья составляют дома в предаварийном состоянии (а иногда и аварийном, но не признанные таковыми в силу различных обстоятельств), ремонт в них необходимо проводить в самые

кратчайшие сроки. В более выигрышном положении находятся дома, где выбран специальный счет, поскольку собственники не только определяют сроки проведения капитального ремонта, но и вправе включать в перечень работ те, которые не предусмотрены Жилищным кодексом.

Еще одной проблемой является снижение уровня гражданской позиции жителей многоквартирного дома. Проявляется это прежде всего в случаях, когда выбран способ формирования фонда капитального ремонта путем включения в региональную программу. Региональный оператор аккумулирует средства граждан, осуществляет полномочия по их распоряжению, контролирует качество работ, то есть, иными словами, берет на себя ответственность по принятию решений и осуществляет функцию контроля. Граждане в таком положении остаются практически безучастными. Выходом из данной ситуации является опять же применение специального счета, где граждане самостоятельно принимают решения: начиная с момента перехода к такому способу и заканчивая выбором подрядной организации.

Но несмотря на то, что специальный счет кажется идеальным решением всех проблем, он также несет в себе минусы, которые нужно осветить.

К таким можно отнести:

- нецелевое расходование денежных средств владельцами таких счетов;
- проведение капитального ремонта общего имущества может быть проведено не иначе как по решению общего собрания собственников жилья. Без такого решения деньги со специального счета не могут быть сняты и использованы;
- в домах, где собираемость взносов очень мала, проведение работ невозможно, в отличие от региональной программы, где происходит «заимствование» денежных средств у других домов.

Перечень проблем не является исчерпывающим.

В заключение следует отметить, что российскому жилищному законодательству необходимы коррективы, которые как повысили бы качество предоставляемых услуг по ремонту общего имущества, так и улучшили отношение граждан к своему жилище, сделав его более осознанным, активным и ответственным.

### **Список литературы**

1. Кожевников С. А. Особенности и проблемы формирования новой системы капитального ремонта многоквартирных домов в регионах России // Проблемы развития территории. – 2016. – № 4 (84). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-i-problemy-formirovaniya-novoy-sistemy-kapitalnogo-remonta-mnogokvartirnyh-domov-v-regionah-rossii> (дата обращения: 27.03.2023).
2. Генцлер И. В. Основные проблемы капитального ремонта многоквартирных домов и пути их решения // Проблемы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Аналитический вестник. – 2014. – № 15 (533).

3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ: в редакции от 21.11.2022 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2005. – № 1, ст. 14.