

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Договор на капитальный ремонт жилых помещений»

Обучающийся

А.В. Сошина

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук О.С. Лапшина

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Аннотация

Капитальный ремонт является неотъемлемой частью эффективной эксплуатации здания. Надзор за планами капитального ремонта осуществляется с помощью различных законодательных и нормативно-правовых актов, в которых оговариваются предпосылки для проведения капитального ремонта, перечни проектов, затраты на капитальный ремонт и другие данные. Однако в процессе реализации программы возникает множество проблем, которые необходимо решить.

Договор капитального ремонта представляет собой документ, согласно которому одна сторона обязуется провести ремонтные работы по требованию и за плату второй стороны.

Заключая договор с подрядчиками на проведение капитального ремонта, организация (учреждение) создает комиссию и проводит осмотр объекта с последующим составлением акта обследования технического состояния, а также оформлением дефектной ведомости. Ведомость может быть составлена в произвольной форме с указанием всех недостатков.

Необходимо отметить, что за январь – июль 2024 года в Российской Федерации завершен капитальный ремонт 11,5 тысяч жилых домов общей площадью 46 миллионов квадратных метров, в которых проживает более 1,7 миллионов человек.

Цель работы: на основании комплексного анализа положений законодательства и специальной литературы углубить знания о правовой природе договора на капитальный ремонт жилых помещений.

Структура выпускной квалификационной работы предопределяется целью и задачами исследования, включает оглавление, введение, три главы, заключение, список используемой литературы и используемых источников в количестве 50 наименований. Выпускная квалификационная работа написана на 64 страницах компьютерного текста.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Общая характеристика договора на капитальный ремонт жилых помещений.....	7
1.1 Понятие и правовая природа договора на капитальный ремонт жилых помещений.....	7
1.2 Источники правового регулирования проведения капитального ремонта жилых помещений.....	14
Глава 2 Элементы договора на капитальный ремонт жилых помещений и порядок его заключения.....	21
2.1 Стороны договора на капитальный ремонт жилых помещений, их права, обязанности и ответственность.....	21
2.2 Существенные условия договора на капитальный ремонт жилых помещений.....	24
2.3 Порядок заключения, изменения и расторжения договора.....	29
Глава 3 Проблемы договора на капитальный ремонт жилых помещений и практика его применения.....	35
3.1 Проблемные вопросы применения договора на капитальный ремонт жилых помещений и пути их решения.....	35
3.2 Судебная практика по вопросам применения договора на капитальный ремонт жилых помещений.....	43
Заключение.....	53
Список используемой литературы и используемых источников.....	57

Введение

Актуальность темы исследования. Своевременный капитальный ремонт жилых помещений является условием безопасного и комфортного проживания граждан. Капитальный ремонт выступает неотъемлемой частью эффективной эксплуатации здания. Проведение капитального ремонта является обязанностью владельцев квартир в жилых зданиях. Надзор за планами капитального ремонта осуществляется с помощью различных законодательных и нормативно-правовых актов, в которых оговариваются предпосылки для проведения капитального ремонта, перечни проектов, затраты на капитальный ремонт и другие данные. Однако в процессе реализации программы возникает множество проблем, которые необходимо решить.

Капитальный ремонт является неотъемлемой частью эффективной эксплуатации здания. Он подразумевает плановый ремонт, направленный на восстановление работоспособности объекта и всех или почти всех ресурсов, а также на замену или восстановление любых его частей, включая базовые детали. Проведение капитального ремонта является обязанностью владельцев квартир в жилых зданиях. Надзор за планами капитального ремонта осуществляется с помощью различных законодательных и нормативно-правовых актов, в которых оговариваются предпосылки для проведения капитального ремонта, перечни проектов, затраты на капитальный ремонт и другие данные. Однако в процессе реализации программы возникает множество проблем, которые необходимо решить.

Договор капитального ремонта представляет собой документ, согласно которому одна сторона обязуется провести ремонтные работы по требованию и за плату второй стороны.

Договор подряда на капитальный ремонт здания будет отличаться от договора нового строительства, прежде всего, составом работ. Обычно владелец (пользователь) объекта (предприятие, учреждение, организация

жилищно-коммунального хозяйства и так далее) проводит капитальный ремонт в соответствии с заранее утвержденным планом, который разрабатывается с учетом технических характеристик объекта, условий его эксплуатации и других причин.

Заключая договор с подрядчиками на проведение капитального ремонта, организация (учреждение) создает комиссию и проводит осмотр объекта с последующим составлением акта обследования технического состояния, а также оформлением дефектной ведомости. Ведомость может быть составлена в произвольной форме с указанием всех недостатков, которые будут устранены в ходе капитального ремонта.

Объектом исследования является совокупность общественных отношений, формирующиеся в процессе заключения, изменения и расторжения договора на капитальный ремонт жилых помещений.

Предметом исследования послужили нормы законодательства Российской Федерации, регулирующие порядок заключения, изменения и расторжения договора на капитальный ремонт жилых помещений, а также учебная и специальная литература по теме исследования.

Цель исследования – на основании комплексного анализа положений законодательства и специальной литературы углубить знания о правовой природе договора на капитальный ремонт жилых помещений.

Задачи исследования таковы:

- рассмотреть понятие и правовую природу договора на капитальный ремонт жилых помещений;
- проанализировать источники правового регулирования проведения капитального ремонта жилых помещений;
- определить стороны договора на капитальный ремонт жилых помещений, их права, обязанности и ответственность;
- установить существенные условия договора на капитальный ремонт жилых помещений;
- изучить порядок заключения, изменения и расторжения договора;

- выявить проблемы договора на капитальный ремонт жилых помещений и проанализировать практику его применения.

Методологической основой исследования служат общенаучные философские методы диалектического и исторического материализма, а также частные методы познания: исторический, социологический, системно-структурный, логический, сравнительно-правовой и другие.

Правовой основой исследования послужили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Постановление Госстроя Российской Федерации «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также материалы судебной практики.

Теоретической основой исследования выступает учебная и специальная литература по теме исследования таких авторов, как М.В. Бандо, В.В. Ванин, В.В. Долинская, Е.В. Иванова, Ю.А. Перфилова, А.П. Сергеев и других.

Структура выпускной квалификационной работы включает оглавление, введение, три главы, семь параграфов, заключение, список используемой литературы и используемых источников в количестве 50 наименований.

Глава 1 Общая характеристика договора на капитальный ремонт жилых помещений

1.1 Понятие и правовая природа договора на капитальный ремонт жилых помещений

В настоящее время вопросы капитального ремонта и реконструкции объектов недвижимости становятся особенно актуальными. Это связано с тем, что общество стремится повысить качество, сделать условия своей жизни комфортными, а также обеспечить долговечность, надежность и сохранность недвижимости и сохранить историческое наследие. Со временем несущие конструкции зданий и сооружений каким-то образом частично или полностью утратили свои эксплуатационные характеристики, и на рынке появились новые материалы и инновационные решения.

Перед разработкой проекта реконструкции и капитального ремонта здания исследуется техническое состояние здания и его различных элементов. Целью обследования является определение фактического технического состояния здания и его элементов, а также получение количественной оценки показателей качества конструкции с учетом изменений, произошедших с течением времени. Только после осмотра объекта можно определить перечень задач, которые необходимо выполнить. В некорректном отчете указаны требуемые запасы и рабочая нагрузка. В каждом конкретном случае объем работ будет разным. После осмотра они сделали вывод о целесообразности перестройки или капитального ремонта здания [28, с. 346].

Капитальный ремонт подразумевает плановый ремонт, направленный на восстановление работоспособности объекта и всех или почти всех ресурсов, а также на замену или восстановление любых его частей, включая базовые детали [6, с. 217].

Традиционно ремонт принято делить на текущий, средний (восстановительный) и капитальный. Последний выступает наиболее важным

видом ремонта, который в основном проводится на плановой основе. После капитального ремонта технические параметры машины должны быть близки к первоначальным. Обычно в рамках капитального ремонта также вносятся конструктивные изменения (модификации) объектов оборудования [29, с. 38].

Цивилистические исследования последних лет содержат различные подходы к правовому режиму общего имущества многоквартирного дома [42, с. 144]. Так, например, Л.М. Минкина предлагает разделить имущество, находящееся вне квартир в многоквартирном доме, на две группы: «имущество, которое по своему функциональному назначению предназначено исключительно для обслуживания помещений в доме (лестницы, несущие конструкции дома, крыша, лифты, инженерное оборудование и прочее), относящееся к общему имуществу собственников помещений в доме, находящемуся в их общей долевой собственности; имущество, которое представляет собой отдельное нежилое помещение (подвалы, чердаки, мансарды и прочее) и может использоваться не только для обслуживания помещений в доме, но и для иных целей» [33, с. 7].

По утверждению И.Б. Миронова, «общее имущество в многоквартирном доме как юридическая категория представляет собой особый объект гражданских прав – имущественный комплекс, элементы которого связаны общим целевым назначением» [34, с. 9].

В соответствии части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), «к общему имуществу многоквартирного дома относятся: земельный участок; помещения, предназначенные для обслуживания квартир, лестницы, лифты, коридоры и другое» [20]. В этой же норме закреплена правовая система общей собственности на имущество. В то же время правовая система долевой собственности на конкретное имущество сильно отличается от правовой системы долевой собственности, предусмотренной главой 16 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [15].

Б.М. Гонгало приводит следующие существенные признаки данной модели общей долевой собственности: «отсутствие возможности выдела доли в натуре; невозможность отчуждения доли в праве общей собственности отдельно от помещения; доля не может существовать самостоятельно, она, условно говоря, составная часть помещения как объекта права собственности, а потому всегда следует судьбе такого помещения» [13, с. 41].

Согласно части 1 статьи 158 ЖК РФ, «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт» [20].

Законодатель раскрывает содержание этого понятия в пункте 14.2 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации: «капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов» [14].

По мнению А.Ф. Ахмедшиной, капитальный ремонт можно рассматривать как «проведение и (или) оказание предусмотренных настоящим Федеральным законом работ и (или) услуг по устранению не исправностей 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, с. 68].

И.Л. Брауде указывает на то, что «основным признаком капитального строительства будет создание новых капитальных объектов (сооружений, предприятий, строений) и реконструкция существующих объектов: капитальная надстройка или пристройка, создание новых цехов, сооружение новых мощностей и другое. В отличие от капитального строительства капитальный ремонт не создает новых объектов. Капитальный ремонт производится в целях восстановления отдельных элементов основных фондов (строений, сооружений и прочее). Своевременное производство капитального ремонта обеспечивает сохранность предприятий, зданий и сооружений, их правильное функционирование» [10, с. 62].

В свою очередь, М.И. Брагинский отмечает, что ГК РФ принят во внимание факт того, что «специфика договора на выполнение капитального ремонта и связь его со строительным подрядом могут по-разному оцениваться контрагентами. По отмеченной причине был избран средний путь: сторонам предоставлена возможность, учтя особенности складывающихся отношений, признать по соглашению между собой, что к заключенному ими договору будет применяться правовой режим, установленный для строительного подряда» [9, с. 214].

В связи с чем, пункт 2 статьи 740 ГК РФ предусмотрел на данный случай диспозитивную норму, которая исключительно презюмирует распространение на договор выполнения одного вида ремонтных работ – работ по капитальному ремонту – правил о договоре строительного подряда. Следовательно, «если в договоре на выполнение работ по капитальному ремонту предусмотрено, что нормы договора о строительном подряде к нему не применяются, тем самым предопределено действие по отношению к данному договору общих положений о подряде, то есть статей параграфа 1 главы 37 ГК РФ» [16].

Ссылаясь на указанные нормы, следует исходить из того, что правила, применимые к договору строительного подряда, должны применяться к отношениям между сторонами по договору капитального ремонта, если договором не предусмотрено иное [38].

Также отметим, что процесс планирования капитального ремонта детально изложен в положениях ЖК РФ. Так, в главе 15, введённой в ЖК РФ, «урегулирован процесс планирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также порядок принятия решения о его проведении собственниками помещений в многоквартирном доме. В упрощенном виде этот процесс заключается в следующем. В субъектах РФ формируется и утверждается региональная программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Она включает в себя: перечень всех многоквартирных домов в регионе; перечень работ по капитальному ремонту; плановый год проведения капитального ремонта в многоквартирных домах. Региональная программа капитального ремонта формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта во всех многоквартирных домах на территории региона» [20].

В главе 16 ЖК РФ «освещены вопросы открытия и закрытия специального счёта для средств фонда капитального ремонта, а глава 17 посвящена региональному оператору: его функциям, ответственности, обязанностям, правовому положению» [20].

В соответствии с главой 18 ЖК РФ, управляющие организации, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив или региональный оператор представляют собственникам помещений в многоквартирных домах предложения о сроке начала капитального ремонта, объеме работ, их стоимости, об источниках финансирования.

С.В. Николукин говорит, что «при удалённом на 10-15 лет планируемом сроке капитального ремонта накопленные денежные средства может съесть инфляция» [35, с. 25]. Следует полагать, что эти опасения достаточно обоснованы.

В соответствии со статьей 182 ЖК РФ «региональный оператор обеспечивает подготовку здания к капитальному ремонту, утверждает проектную документацию, заключает договоры с подрядными организациями, осуществляет приёмку и оплату выполненных работ» [20].

Ю.Н. Андреев полагает, что «передавая региональному оператору все права и обязанности по капитальному ремонту многоквартирного дома, собственники должны осознавать, что ремонт будет преподнесён на «блюдечке», но не в самый ближайший срок, а также потерю контроля над осуществлением капитального ремонта. Стоит учесть, что факт передачи работ монопольному исполнителю всегда способствует развитию коррупции» [1, с. 52].

Проблема очередности проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, по-прежнему существует. В соответствии с положениями части 3 статьи 168 ЖК РФ «региональный план определяет последовательность капитального ремонта: в соответствии со сроком эксплуатации инженерной системы и конструктивных элементов многоквартирного дома – период эксплуатации; на основании оценки технического состояния многоквартирного дома» [20].

Договор капитального ремонта представляет собой документ, согласно которому одна сторона обязуется провести ремонтные работы по требованию и за плату второй стороны. Целями капитального ремонта зданий является устранение физического износа, поддержание и улучшение эксплуатационных свойств без изменения функции здания и технико-экономических показателей [44, с. 91].

Прежде чем заключать договор с подрядчиками на проведение капитального ремонта, организация (учреждение) создает комиссию и проводит осмотр объекта с последующим составлением акта обследования технического состояния, а также оформлением дефектной ведомости. Ведомость может быть составлена в произвольной форме с указанием всех недостатков, которые будут устранены в ходе капитального ремонта.

Какая из сторон составляет сметную документацию (заказчик или подрядчик), определяется в договоре. При этом составление сметы может выполняться по их заказу организацией, специализирующейся на составлении проектно-сметной документации. В ней указываются объем, стоимость материалов и работ, составляющих предмет договора подряда. В данном случае – при составлении сметы на капремонт – целесообразно использовать в качестве вспомогательной указанную документацию собственника или владельца здания.

Если в процессе капитального ремонта здания предполагается снос стен либо какая-то иная перепланировка, затрагивающая конструктивные и другие важные характеристики, необходимо сделать проект перепланировки здания, оформить разрешение на эти действия в уполномоченном органе по местонахождению здания и провести согласование работ с соответствующими организациями [7, с. 29].

Необходимо отметить, что за январь – июль 2024 года в Российской Федерации завершен капитальный ремонт 11,5 тысяч жилых домов общей площадью 46 миллионов квадратных метров, в которых проживает более 1,7 миллионов человек.

Наибольшее количество капитально отремонтированных домов находится в Центральном федеральном округе (более 4,3 тысячи домов), Приволжском (почти 1,8 тысячи) и Сибирском (1,4 тысячи) федеральных округах. В разрезе отдельных регионов наибольший объем выполненных работ пришелся на Московскую область, Москву, Санкт-Петербург, Краснодарский край, Самарскую область, Красноярский край, Челябинскую область и Республику Крым.

Региональная система капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов в России запущена в 2014 году. С начала ее запуска в стране отремонтировано более 1 миллиардов квадратных метров (почти 300 тысячи домов, в которых проживает 40,5 миллионов человек).

Мониторинг реализации этой программы осуществляет Фонд развития территорий [18, с. 1027].

Таким образом, капитальный ремонт подразумевает плановый ремонт, направленный на восстановление работоспособности объекта и всех или почти всех ресурсов, а также на замену или восстановление любых его частей, включая базовые детали.

Договор капитального ремонта представляет собой документ, согласно которому одна сторона обязуется провести ремонтные работы по требованию и за плату второй стороны. Целями капитального ремонта зданий является устранение физического износа, поддержание и улучшение эксплуатационных свойств без изменения функции здания и технико-экономических показателей.

1.2 Источники правового регулирования проведения капитального ремонта жилых помещений

В процессе капитального ремонта объектов недвижимости их владельцы вступают в различные правоотношения. По справедливому мнению, О.В. Макарова, «наличие подрядных элементов в различных гражданских правоотношениях позволяют выявить их особенности, а обязанности по производству работ зависят от статуса субъектов этих отношений, а также от гражданско-правового режима объектов, по поводу которых они возникают» [32, с. 16].

Порядок осуществления капитального ремонта урегулирован специальными нормативными актами, и в первую очередь Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ [14] и ЖК РФ от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ [20]. Основания договорных отношений по капремонту регулируются нормами ГК РФ (часть 2 статьи 740) [15].

Однако так было не всегда. Необходимо отметить, что «положения части 2 статьи 740 ГК РФ, распространившие правило о применении договора строительного подряда на правоотношения, возникающие при проведении капремонта общего имущества многоквартирного дома (далее – МКД), явились итогом научных разработок и правоприменительной практики» [15].

Можно выделить следующие аспекты, которые оказывают существенное влияние на определение конкретных обстоятельств использования контрактов на строительство в этой области:

- во-первых, «сам договор строительного подряда имеет длительную историю правового регулирования, которая позволяет определить его отличие от договора возмездного оказания услуг при проведении капремонта;
- во-вторых, капремонт жилищного фонда, так или иначе, испытывает на себе влияние правового регулирования жилищных отношений, связанных, прежде всего, с управлением МКД, что позволяет нам определить субъектный состав договора строительного подряда на капремонт общего имущества МКД («внутренние» правоотношения)» [18, с. 1028];
- в-третьих, капитальный ремонт жилищного фонда выполняет общественно – значимую функцию – обеспечение граждан России возможности реализовать право на жилище, гарантированное статьей 40 Конституции Российской Федерации [27].

С этой целью была разработана и принята Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2030 года, которая закрепляет следующие положения: «Учитывая, что основную часть жизненного цикла жилого дома занимает период эксплуатации, особую актуальность имеет проблема своевременного обновления жилищного фонда за счет проведения капитального ремонта. В развитых странах сложилась система энергоэффективного капитального ремонта, важными элементами которой являются специализированные структуры, отвечающие за

экспертную (техническую) оценку и реализацию проектов энергоэффективного капитального ремонта, а также механизмы финансирования таких проектов» [46].

Это свидетельствует о наличии административных и правовых элементов договоров строительного подряда при капитальном ремонте жилищного фонда, что создает гарантийный механизм защиты прав граждан в процессе реализации [47, с. 206].

«Особую актуальность этот вопрос приобрел в связи с принятием ЖК РФ, вступившего в законную силу с 1 марта 2005 года. В свою очередь, изменения законодательства в сфере сохранности жилья (пункт 7 части 1 статьи 4 ЖК РФ) актуализировали дискуссию о правовой природе договора строительного подряда как одного из оснований возникновения отношений, связанных с капремонтом общего имущества МКД» [20].

В настоящее время договор строительного подряда можно рассматривать лишь как одно из оснований возникновения отношений, возникающих при осуществлении капремонта общего имущества, так как часть 2 статьи 740 ГК РФ «установила лишь презумпцию, позволяющую распространять правила договора строительного подряда, если стороны не примут решение о применении договора возмездного оказания услуг» [15].

К особенностям договора строительного подряда можно отнести следующее:

- «действие норм указанного договора распространяются на отношения, возникающие при создании или каких-либо изменений объектов, по поводу которых они возникают [41, с. 14];
- ведение указанных работ по месту расположения объекта (региональная программа капремонта общего имущества в МКД должна обязательно содержать адреса домов, включенных в нее (пункт 1 части 2 статьи 168 ЖК РФ);

- особый предмет, которым является, как правило, объект недвижимости или определенный цикл комплексных работ, проводимых в отношении такого объекта» [40, с. 217].

Необходимо также отметить, что с 1 сентября 2024 года вступают в силу изменения, внесенные Федеральным законом от 8 августа 2024 года № 238-ФЗ в ЖК РФ и статьей 53 ГК РФ. В частности, эти изменения коснутся процедур организации и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, при котором собственники помещений выбрали способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, а именно:

Протоколом общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в этом МКД должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено заключить договор строительного подряда, предусмотренный частью 7 статьи 166 ЖК РФ, для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (пункт 4.1 часть 5.1 статьи 189 ЖК РФ).

На работы по капитальному ремонту должен быть заключен договор строительного подряда (часть 7 статьи 166, пункт 2 часть 4 статьи 177 ЖК РФ).

Договоры строительного подряда могут заключаться только с индивидуальными предпринимателями или подрядчиками в лице юридических лиц, являющихся членами самоуправляющихся организаций по инженерным изысканиям, строительному и архитектурному проектированию, строительству, реконструкции и базовому содержанию объектов инфраструктуры, за исключением лиц, указанных в пункте 1 части 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (часть 7 статьи 166 ЖК РФ).

Договор строительного подряда должен в обязательном порядке предусматривать проведение строительного контроля за работами по капитальному ремонту (пункт 2 часть 4 статьи 177 ЖК РФ) заказчиком

(должностным лицом заказчика, либо привлеченной специализированной организацией).

В соответствии с законом, строительный контроль по решению субъекта Российской Федерации может осуществлять уполномоченный орган в лице исполнительного органа субъекта или подведомственного ему госучреждения (часть 8 статьи 166 ЖК РФ).

При этом собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, вправе принять решение об отказе от проведения строительного контроля со стороны уполномоченного органа, но при этом, должны определить лицо (должностное лицо либо специализированную организацию), уполномоченное на проведение от лица заказчика строительный контроль за работами по капитальному ремонту на МКД (части 8 и 9 статьи 166 ЖК РФ) [48, с. 108].

Строительный контроль должен проводиться в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства РФ от 21 июня 2010 года № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства» (часть 9 статьи 166 ЖК РФ).

Владельцу квартиры в многоквартирном доме предоставляется право принимать решение о капитальном ремонте. Поправки к ЖК РФ вступили в силу 1 сентября 2024 года. Жители также могут выбрать, что нуждается в ремонте: крыша, лифт или подвал. Однако для того, чтобы внести изменения в график капитального ремонта, владельцу придется осмотреть дом за свой счет. Стоимость экспертизы для владельцев квартир может достигать 2,5 миллионов рублей.

Согласно поправке к жилищному законодательству, домовладелец теперь может принимать решение о порядке проведения технических осмотров и капитального ремонта на общем собрании акционеров. В ходе совещания также были установлены процедуры информирования жильцов

дома о результатах проверки и дальнейших действиях по передаче полученных данных в орган исполнительной власти, ответственный за реализацию плана капитального ремонта [50, с. 28].

По данным Министерства строительства, в 2024 году в рамках плана капитального ремонта были отремонтированы дома общей площадью более 46 миллионов квадратных метров, в которых проживает более 1,7 миллиона человек [12].

В настоящее время практически вся недвижимость, которая перешла в собственность гражданам после приватизации находится в плачевном состоянии, и конечно же нуждается в ремонте. Особенно это касается замены крыш, утепления стен, замена труб отопления и водоснабжения. Все это весьма и весьма дорогое удовольствие, которое не может лежать на плечах жителей. Поэтому накопить на такой дорогой ремонт можно только сообща и всем вместе, причем поэтапно и маленькими частями. Появление именно договора на капитальный ремонт помогло решить эту трудную задачу, и тем самым бремя этого дорогостоящего ремонта перешло с государства (которое в советское время ремонтировало самостоятельно все здания) на самих собственников.

Подводя итог, отметим, что в настоящее время вопросы капитального ремонта объектов недвижимости становятся особенно актуальными. Это связано с тем, что общество стремится повысить качество, сделать условия своей жизни комфортными, а также обеспечить долговечность, надежность и сохранность недвижимости и сохранить историческое наследие. Со временем несущие конструкции зданий и сооружений каким-то образом частично или полностью утратили свои эксплуатационные характеристики, и на рынке появились новые материалы и инновационные решения.

Капитальный ремонт подразумевает плановый ремонт, направленный на восстановление работоспособности объекта и всех или почти всех ресурсов, а также на замену или восстановление любых его частей, включая базовые детали.

Договор капитального ремонта представляет собой документ, согласно которому одна сторона обязуется провести ремонтные работы по требованию и за плату второй стороны. Целями капитального ремонта зданий является устранение физического износа, поддержание и улучшение эксплуатационных свойств без изменения функции здания и технико-экономических показателей.

Прежде чем заключать договор с подрядчиками на проведение капитального ремонта, организация (учреждение) создает комиссию и проводит осмотр объекта с последующим составлением акта обследования технического состояния, а также оформлением дефектной ведомости. Ведомость может быть составлена в произвольной форме с указанием всех недостатков, которые будут устранены в ходе капитального ремонта.

Какая из сторон составляет сметную документацию (заказчик или подрядчик), определяется в договоре. При этом составление сметы может выполняться по их заказу организацией, специализирующейся на составлении проектно-сметной документации. В ней указываются объем, стоимость материалов и работ, составляющих предмет договора подряда. В данном случае – при составлении сметы на капремонт – целесообразно использовать в качестве вспомогательной указанную документацию собственника или владельца здания.

Если в процессе капитального ремонта здания предполагается снос стен либо какая-то иная перепланировка, затрагивающая конструктивные и другие важные характеристики, необходимо сделать проект перепланировки здания, оформить разрешение на эти действия в уполномоченном органе по местонахождению здания и провести согласование работ с соответствующими организациями. Также в последнее время ведется разработка новых законопроектов, в которых будут новые подходы к переселению жителей из аварийных и не пригодных для проживания домов.

Глава 2 Элементы договора на капитальный ремонт жилых помещений и порядок его заключения

2.1 Стороны договора на капитальный ремонт жилых помещений, их права, обязанности и ответственность

Заказчиком капитального ремонта многоквартирного дома может являться «организация, располагающая возможностью заключения договора подряда и необходимыми финансовыми средствами. Иными словами, заказчиком, по сути, выступает организация, на чьём счёте (специальном или региональном) формируется фонд капитального ремонта» [30, с. 80].

Согласно части 2 статьи 175 ЖК РФ и части 1 пункта 1 статьи 180 ЖК РФ: «владельцем счёта, на котором формируется фонд капитального ремонта, может выступать: товарищество собственников жилья, которое осуществляет управление многоквартирного дома; жилищно-строительный кооператив или другой специализированный кооператив, который осуществляет управление многоквартирного дома; управляющая компания; региональный оператор» [20].

Так, в число обязанностей заказчика входит:

- «обеспечение выполнения капитального ремонта жилого дома в установленные договором сроки;
- предоставление потребителю жилого помещения маневренного фонда в случае, если капитальный ремонт жилого дома не может быть произведен без отселения жильцов;
- информирование потребителя о сроках проведения ремонтно-строительных работ в жилом помещении не позднее десяти дней до начала ремонта;
- предоставление в письменном виде потребителю краткой информации о капитальном ремонте жилого дома с указанием видов работ и сроков их проведения;

- организация осуществления эксплуатации и обслуживания инженерных систем, надлежащее санитарное содержание жилого дома в процессе проведения ремонтных работ» [11, с. 39];
- «информирование потребителя о сроках и продолжительности отключения систем инженерного оборудования, проведения работ в жилом помещении в соответствии с проектно-сметной документацией не позднее пяти дней до отключения;
- обеспечение приема и рассмотрения обращений потребителей по вопросам капитального ремонта жилого дома не реже одного раза в две недели с ведением журнала приема граждан и участием представителя технического надзора;
- устранение в процессе капитального ремонта жилого дома и в период гарантийного срока выявленных недостатков и дефектов в сроки, согласованные с потребителем;
- осуществление приемки в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией ремонтно-строительных работ по каждому жилому помещению с составлением соответствующего акта;
- восстановление в жилом помещении отделки, поврежденной: при ремонте ограждающих конструкций и инженерных систем жилого дома, и выполнением иных работ при капитальном ремонте, в объемах, нарушенных при производстве работ; в связи с нарушением температурно-влажностного режима эксплуатации здания по причинам, не зависящим от проживающих (протекание кровли, промерзание стен и другие)» [11, с. 40].

В свою очередь, потребитель обязан:

- «обеспечить доступ в жилое помещение для проведения предремонтного обследования и производства работ в соответствии с графиком выполнения работ по подъездам и утвержденной проектно-сметной документацией;

- предоставить документы, подтверждающие переоборудование или перепланировку жилых помещений;
- принять необходимые меры по сохранности личного имущества и его перемещению из зоны производства работ;
- в случае замены в соответствии с проектно-сметной документацией газового оборудования: предоставить новое или с неистекшим сроком эксплуатации; заключить договор на газоснабжение, техническое обслуживание газового оборудования и внутридомовых систем газоснабжения» [30, с. 81].

Заказчик имеет право:

- «доступа в жилое помещение потребителя для проведения предремонтного обследования и производства работ в соответствии с графиком выполнения работ по подъездам и утвержденной проектно-сметной документацией в согласованные с потребителем сроки;
- производить при необходимости в установленном порядке в процессе капитального ремонта жилого дома корректировку проектно-сметной документации с уведомлением потребителей об изменении видов работ и сроков их проведения в срок не позднее 10 дней после проведения корректировки проектно-сметной документации;
- требовать от потребителя выполнения условий настоящего договора» [2, с. 54].

Потребитель имеет право:

- «ознакомиться с проектно-сметной документацией на капитальный ремонт жилого дома;
- получать от заказчика информацию о ходе ремонтно-строительных работ;
- на восстановление в жилом помещении отделки, поврежденной: при ремонте ограждающих конструкций и инженерных систем жилого

дома, и выполнением иных работ при капитальном ремонте, в объемах, нарушенных при производстве работ; в связи с нарушением температурно-влажностного режима эксплуатации здания по причинам, не зависящим от проживающих (протекание кровли, промерзание стен и другие);

- отказаться в письменной форме от выполнения отдельных видов отделочных работ до начала их осуществления;
- требовать от заказчика безвозмездного устранения дефектов и недостатков, выявленных в процессе капитального ремонта и в период гарантийного срока или в связи с несоблюдением условий настоящего договора» [5, с. 87].

Обе стороны несут ответственность за несоблюдение своих обязательств по настоящему договору [17, с. 124].

Таким образом, прежде чем заключать договор с подрядчиками на проведение капитального ремонта, организация (учреждение) создает комиссию и проводит осмотр объекта с последующим составлением акта обследования технического состояния, а также оформлением дефектной ведомости. Ведомость может быть составлена в произвольной форме с указанием всех недостатков, которые будут устранены в ходе капитального ремонта.

Какая из сторон составляет сметную документацию (заказчик или подрядчик), определяется в договоре. При этом составление сметы может выполняться по их заказу организацией, специализирующейся на составлении проектно-сметной документации.

2.2 Существенные условия договора на капитальный ремонт жилых помещений

Правовое регулирование отношений, связанных с капитальным ремонтом, может осуществляться как в соответствии с правилами,

установленными главой 37 «Подряд», так и положениями главы 39 «Возмездное оказание услуг» ГК РФ. В соответствии с пунктом 2 статьи 740 ГК РФ «правила о договоре строительного подряда применяются к работам по капитальному ремонту зданий и сооружений, если иное не предусмотрено договором. В отличие от строительной деятельности прямой диспозиции, непосредственно регламентирующей отношения сторон, связанные с выполнением капитального ремонта, в действующем законодательстве не предусмотрено» [15].

Поскольку выполнение ремонта, в том числе капитального, по своей природе относимо к возмездному оказанию услуг, в случае если сторонами при заключении договора будет исключено применение параграфа 3 главы 37 «Строительный подряд» ГК РФ, «договор на выполнение работ по капитальному ремонту может регулироваться в соответствии с нормами, установленными для возмездного оказания услуг» [15].

В связи с чем, необходимо проводить различие между договорными отношениями, договорами подряда на строительство и платными услугами, связанными с капитальным ремонтом, проводимым внутри семьи. В то же время общие положения контракта применяются к договорам подряда на строительство и сервисным контрактам. К договорам на оказание платных услуг применяются «общие положения о договорах и положения внутренних договоров, если это отличается от нормативных положений договора на оказание платных услуг, предусмотренных главой 39 ГК РФ» [43, с. 274-275].

Основываясь на нематериальном характере услуги, Е.Д. Шешенин сделал вывод, что «предметом подрядных договоров являются результаты, воплощающиеся в товарах (вещах), а предметом договоров, порождающих обязательства по оказанию услуг, – результаты деятельности, не существующие отдельно от исполнителей и не являющиеся вещами» [49, с. 43].

Однако на практике при выполнении основного ремонта в соответствии с положениями договора строительного подряда результат работ в основном

напрямую связан с созданием вещи, предназначенной для оказания услуг другой главной вещи – зданиям, сооружениям. Например, «во время капитального ремонта системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения или отопления необходимо полностью заменить ранее установленные коммуникации, которые не подлежат ремонту. Таким образом, результатом работы по капитальному ремонту может стать созданная вещь, но никогда не главная, а следующая ее судьбе (статья 135 ГК РФ)» [15].

Поэтому не случайно выполнение капитального ремонта зданий и сооружений регламентируется правилами строительного подряда (статьи 740-757 ГК РФ). «Стадии выполняемых работ, их виды и объемы, обязанности и степень ответственности сторон вполне сопоставимы со строительной деятельностью. Капитальный ремонт должен включать устранение неполадок, ремонт или замену всех изношенных деталей (полная замена каменных и бетонных фундаментов, за исключением несущих стен и каркасов), а также внедрение более долговечных и экономичных методов для улучшения эксплуатационных характеристик ремонтируемого здания. В то же время может быть проведена экономически целесообразная модернизация зданий или объектов: улучшена планировка, увеличено количество и качество услуг, оснащено различными видами инженерного оборудования, благоустроена прилегающая территория» [21, с. 145].

В современных условиях реализация капитального ремонта осуществляется сторонами путем заключения договора строительного подряда, с применением, следовательно, общих положений о подряде и правил, установленных для строительного подряда.

На практике «при необходимости выполнения капитального ремонта зданий, сооружений нормы главы 39 ГК РФ (возмездное оказание услуг), хотя и не противоречат действующему законодательству, в основу отношений сторонами договора не принимаются, поскольку ее применение (главы 39) может способствовать утрате смысла значимой части рассматриваемого договора, в первую очередь это ответственное качество работ, требующее

соответствующего контроля и режима построения взаимоотношений между заказчиком и подрядчиком, затрагивающих жизнь и здоровье граждан, защиту имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества и так далее» [43, с. 275].

К числу существенных условий договора строительного подряда на капитальный ремонт относятся: предмет договора, срок выполнения работ и их цена [19, с. 62].

Предмет договора о проведении капитального ремонта, место оказания услуг и (или) проведения работ, виды услуг и (или) работ не могут изменяться в ходе его исполнения, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

Согласно статье 708 ГК РФ, «в договоре подряда необходимо указать начальный срок выполнения работы подрядчиком, а также конечный. Вдобавок к этому законодатель предоставляет право в порядке, предусмотренном договором изменять, увеличивать их. Наравне с этим, предусматривается возможность для сторон при согласовании между ними установить промежуточные сроки. На практике такие сроки предусматриваются в случае выполнения работ в несколько этапов. Согласно все этой же статьи устанавливается ответственность подрядчика за нарушение начального, конечного и промежуточных сроков» [15].

Специализированная норма статьи 405 ГК РФ «обязывает подрядчика отвечать за убытки, причиненные просрочкой, а также наступившие последствия в силу невозможности исполнения договора. Наравне с этим, заказчику предоставляется право, в случае пропадания интереса в исполнении подрядчиком обязательств из-за просрочки, отказаться от принятия и потребовать от последнего возмещения убытков. Однако норма неким образом защищает положение подрядчика и устанавливает, что в случае просрочки по вине непосредственно заказчика подрядчик не считается просрочившим свои обязательства» [45, с. 271].

Сроки предоставления услуг и / или выполнения основных работ по техническому обслуживанию в соответствии с договором по соглашению двух сторон, срок действия может быть продлен по одному из следующих обстоятельств документа, подтверждающего наличие данной ситуации:

- изменение объема оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по договору о проведении капитального ремонта по соглашению сторон при согласовании таких изменений собственниками помещений в многоквартирном доме, уполномоченным представителем собственников таких помещений или органами местного самоуправления в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;
- недопуск собственниками помещений в многоквартирном доме подрядной организации к оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту по причинам, не связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением такой организацией договора о проведении капитального ремонта;
- приостановка оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту в связи с наступлением отопительного сезона и (или) неблагоприятных погодных условий [37]. Так, например, запуск отопления в многоквартирных домах города Самары начался 1 октября 2024 года.

«Следующим анализируемым существенным условием договора строительного подряда выступает цена. При заключении договора такое условие согласовывается между сторонами, вступающими в договорные отношения. В тексте соглашения указывается цена или же способ ее определения. В случае отсутствия указаний относительно цены, она определяется в соответствии с правилом пункта 3 статьи 424 ГК РФ» [15].

Законодатель оговаривает, что подрядчик обязан работать строго в соответствии с ожидаемым рабочим процессом, а в других случаях, если он откажется от них, он компенсирует разницу за свой счет. При этом, согласно

статье 710 ГК РФ «предусматривается экономия на стороне подрядчика, и норма указывает, что в случае выполнения работ, фактические расходы которых оказались меньше согласованных без уменьшения качества таких работ, то подрядчик правомочен получить полную оплату в соответствии с договором» [15].

Согласно пункту 4 статьи 709 ГК РФ, «цена работ (смета) может быть твердой или приблизительной. Два таких типа имеют свои особенности, в частности, при установлении приблизительных цен подрядчик имеет право заявить о необходимости дополнительных работ при выполнении работ, что может увеличить цену по договору» [15].

Таким образом, в качестве существенных условий договора строительного подряда на капитальный ремонт выступают: предмет договора, срок выполнения работ и их цена.

2.3 Порядок заключения, изменения и расторжения договора

Договор о проведении капитального ремонта заключается заказчиком в соответствии с ГК РФ и Положением «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июля 2016 года № 615 (далее – Положение № 615) [37].

Следует отметить, что договоры на капитальный ремонт не могут быть подписаны в течение 10 или 20 дней с даты опубликования на официальном сайте Протокола электронного аукциона, либо на официальном сайте

электронного аукциона опубликован протокол рассмотрения заявки на участие в электронном аукционе.

Заключение договора о проведении капитального ремонта для победителя электронного аукциона или участника электронного аукциона, заявке которого присвоен второй номер, или единственного участника, допущенного к участию в электронном аукционе, или единственного участника электронного аукциона является обязательным [22, с. 58].

В случае «если победитель электронного аукциона, или участник электронного аукциона, заявке которого присвоен второй номер, или единственный участник, допущенный к участию в электронном аукционе, или единственный участник электронного аукциона в срок, предусмотренный документацией об электронном аукционе, не представил заказчику подписанный договор о проведении капитального ремонта, переданный ему в соответствии с пунктами 165, 185, 187 и 189 Положения № 615, и (или) не представил обеспечение исполнения обязательств по договору о проведении капитального ремонта, то победитель электронного аукциона (или участник электронного аукциона, заявке которого присвоен второй номер, или единственный участник, допущенный к участию в электронном аукционе, или единственный участник электронного аукциона) признается уклонившимся от заключения договора о проведении капитального ремонта» [37].

Победитель электронного аукциона, участник электронного аукциона, участница электронного аукциона, участник электронного аукциона, единственный участник электронного аукциона и единственный участник электронного аукциона, уклоняющийся от заключения договора на капитальный ремонт, исключаются из реестра участников электронного аукциона. Сведения об указанных лицах направляются в орган по ведению реестра для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций в порядке, предусмотренном разделом VII Положения № 615.

Договор о проведении капитального ремонта заключается только после предоставления участником электронного аукциона, с которым заключается

договор о проведении капитального ремонта, обеспечения исполнения обязательств по договору о проведении капитального ремонта в размере, указанном в извещении о проведении электронного аукциона.

«Если цена договора на капитальный ремонт, указанная участником электронного аукциона, подписавшим контракт на капитальный ремонт, более чем на 20 процентов ниже начальной (наивысшей) цены контракта, участник обязан предоставить только гарантию исполнения обязательств по контракту на капитальный ремонт, и сумма не должна превышать быть менее чем в два раза больше суммы, гарантированной обязательствами по контракту на капитальный ремонт, предусмотренными в документации электронного аукциона» [25, с. 8].

Положение о предоставлении обеспечения исполнения обязательств по договору о проведении капитального ремонта «не применяется в случае заключения договора о проведении капитального ремонта с участником электронного аукциона, который является государственным или муниципальным учреждением, а также в случае, если заказчиком не установлено требование обеспечения исполнения договора о проведении капитального ремонта в соответствии с пунктом 78(3) Положения № 615» [37].

Исполнение обязательств по договору о проведении капитального ремонта обеспечивается:

- «независимой гарантией, выданной в соответствии с требованиями, предусмотренными частью 1 статьи 45 Федерального закона «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» [36];
- обеспечительным платежом.

Способ обеспечения исполнения обязательств по договору о проведении капитального ремонта определяется участником электронного аукциона, с которым заключается такой договор, самостоятельно из способов, предусмотренных пунктом 206 Положения № 216. Размер обеспечения

исполнения обязательств по договору о проведении капитального ремонта определяется заказчиком в извещении о проведении электронного аукциона.

Независимая гарантия оформляется в письменной форме на бумажном носителе или в форме электронного документа, подписанного усиленной неквалифицированной электронной подписью лица, имеющего право действовать от имени организации, выдавшей независимую, на условиях, определенных гражданским законодательством [37].

Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением обязательств по независимой гарантии, должны разрешаться в судебном порядке.

Заказчик рассматривает поступившую в качестве обеспечения исполнения обязательств по договору о проведении капитального ремонта независимую гарантию в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня ее поступления.

Основанием для отказа в принятии независимой гарантии заказчиком является: «получение уведомления от организации, указанной в качестве гаранта, о неподтверждении факта выдачи представленной независимой гарантии и (или) неподтверждении ее существенных условий (суммы, даты выдачи и срока действия, сведений о договоре, принципале и прочих условиях) в порядке, установленном пунктом 217 Положения № 216; отсутствие информации о независимой гарантии в реестре независимых гарантий; несоответствие независимой гарантии требованиям, содержащимся в извещении о проведении электронного аукциона, документации об электронном аукционе, проекте договора о проведении капитального ремонта» [37].

В случае отказа от заключения договора о проведении капитального ремонта по основанию, предусмотренному подпунктом «а» пункта 220 Положения № 216, заказчик в течение трех рабочих дней со дня такого отказа уведомляет о таком отказе орган по ведению реестра с указанием основания отказа заказчика от заключения договора о проведении капитального ремонта.

При исполнении договора о проведении капитального ремонта не допускается перемена подрядчика, за исключением случаев, если новый подрядчик является правопреемником подрядчика по договору о проведении капитального ремонта вследствие реорганизации юридического лица в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации [24, с. 66].

Расторжение договора о проведении капитального ремонта допускается:

- по соглашению сторон;
- по инициативе заказчика, в том числе в виде одностороннего расторжения договора о проведении капитального ремонта, или подрядной организации (основания такого расторжения устанавливаются в договоре о проведении капитального ремонта);
- по решению суда по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации [37].

Договор о проведении капитального ремонта должен предусматривать условие, в соответствии с которым в случае расторжения договора о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке по основаниям, указанным в пункте 226 Положения № 216, подрядная организация уплачивает заказчику штраф в размере 10 процентов стоимости договора о проведении капитального ремонта в порядке, установленном договором о проведении капитального ремонта. Указанный штраф уплачивается помимо средств, которые подрядная организация обязана будет возместить заказчику в качестве причиненных убытков (вреда) [37].

В случае расторжения договора на капитальный ремонт заказчик имеет право заключить договор на капитальный ремонт с участником электронного аукциона, подавшим заявку на присвоение ему второго номера [31, с. 1711].

В договоре о проведении капитального ремонта предусматривается ответственность подрядчика и заказчика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о проведении капитального ремонта.

Подводя итог, отметим, что прежде, чем заключать договор с подрядчиками на проведение капитального ремонта, организация (учреждение) создает комиссию и проводит осмотр объекта с последующим составлением акта обследования технического состояния, а также оформлением дефектной ведомости. Ведомость может быть составлена в произвольной форме с указанием всех недостатков, которые будут устранены в ходе капитального ремонта.

Какая из сторон составляет сметную документацию (заказчик или подрядчик), определяется в договоре. При этом составление сметы может выполняться по их заказу организацией, специализирующейся на составлении проектно-сметной документации. В ней указываются объем, стоимость материалов и работ, составляющих предмет договора подряда. В данном случае – при составлении сметы на капремонт – целесообразно использовать в качестве вспомогательной указанную документацию собственника или владельца здания (акт обследования, дефектную ведомость и так далее). Это поможет снизить издержки и ускорит процесс согласования.

Глава 3 Проблемы договора на капитальный ремонт жилых помещений и практика его применения

3.1 Проблемные вопросы применения договора на капитальный ремонт жилых помещений и пути их решения

Несомненно, благодаря капитальному ремонту в нашей стране обеспечиваются нормальные комфортные условия жизни жителей в многоквартирных домах. Конечно же просто необходимо выполнять своевременный и качественный ремонт многоквартирных домов, который позволит обеспечить безопасное и комфортное проживание жителей.

Важным аспектом расчета экономически обоснованного минимального тарифа на капитальный ремонт многоквартирных домов является учет нормативной стоимости строительства одного квадратного метра жилья в конкретном районе, которая ежеквартально устанавливается Министерством строительства Российской Федерации. Эти показатели отражают динамику цен на строительные ресурсы в каждом конкретном районе.

Учитывая, что работы по капитальному ремонту многоквартирного дома фактически представляют собой работы основных строительных объектов, рекомендуется исходить из нормативной стоимости строительства 1 квадратного метра жилого дома, утвержденной Министерством строительства Российской Федерации. Этот метод позволит наиболее точно учесть уровень цен и стоимость строительства в каждом конкретном районе. Более подробно методика расчета и определения зависимости затрат на капитальный ремонт от затрат на строительство была опубликована ранее.

Принимая во внимание полученные результаты, при установлении тарифов на следующем этапе региональному правительству можно рекомендовать определить минимальный взнос на капитальный ремонт на основе полученной модели, который ниже, чем модель, экономически нецелесообразная для работы. В условиях постоянной инфляции и роста цен

на строительные материалы отсутствие связи со стоимостью строительных проектов недопустимо. Если стоимость капитального ремонта ниже рекомендованной суммы, то провести качественные строительные работы невозможно, или же они могут быть меньше объема, необходимого для дома.

Поэтому, например, «для домов со всеми коммуникациями, лифтами и подачей природного газа с 4-го этажа минимальный тариф, установленный в настоящее время, составляет 10,13 рубля. Используя предложенную методику и с учетом поправочного коэффициента, минимальный тариф на капитальный ремонт этой группы домов должен составить 13,12 рубля. При этом для проведения комплексных ремонтных работ тариф должен составлять 15,08 рубля за 1 квадратный метр» [8, с. 63].

Тем самым необходимо ежегодно проводить учет и оптимизировать тарифы капитального ремонта. В России имеются дома, которые введены в эксплуатацию еще 50-70 лет назад и поэтому их износ конечно же очень высокий (это касается не только ветхости стен, крыши, но и всех инженерных систем). Здесь к каждому многоквартирному дому нужно подходить очень щепетильно и проверять его состояние. Необходимо проводить экспертизу и своевременно оценивать износостойкость таких зданий и ставить вперед данные дома на очередь. Также стоит учитывать и тот фактор, был ли ранее проведен капитальный ремонт таких зданий. И на сколько важен новый капитальный ремонт или же данный дом подлежит сносу или ремонт может быть перенесен на более поздний срок.

Также внимание стоит уделять и материалам, которые использовались при строительстве стен. Материалы стены влияют на капитальность здания и срок его службы. Различные стеновые материалы обладают разной степенью износостойкости, воздействия на окружающую среду и другими факторами. На самом деле этот параметр напрямую связан с капитальностью здания и продолжительностью его эксплуатации.

В процессе исследования рекомендуется проанализировать данные о том, что средства на капитальный ремонт для каждого дома уже имеются или их количество можно быстро найти из открытых источников.

Например, показатели качества эксплуатации жилья, предоставляемые управляющим агентством, несомненно, являются одним из наиболее важных показателей, влияющих на состояние жилья. Однако для оценки качества эксплуатации тысяч или десятков тысяч домов в данном районе требуется много времени, финансовых и трудовых затрат, что, в свою очередь, приводит к снижению качества обслуживания. делает невозможным достижение предлагаемого способа. На самом деле для этого потребуется обследование всех домов сразу, что нереально. Этот метод рекомендует составлять рейтинг в соответствии с меморандумом о взаимопонимании на основе объективных, общедоступных параметров, что позволит вам стать первым человеком, который отправит дом на проверку. По мнению экспертов, эти проверки могут быть более ветхими.

Поэтому в процессе анализа учитывается ключевая информация о домах, имеющих в фонде капитального ремонта, и рекомендуется добавить к ним показатели расположения домов в конкретной сейсмической зоне, которые могут быть использованы для ввода информации о каждом доме. Как известно, чем больше вибрация, тем больше вероятность того, что дома окажутся в сейсмической зоне. чем больше переживает дом, тем более уязвима его конструкция к износу, появлению трещин, отслаиванию штукатурки, разрыву шифера на крыше и так далее.

На основе полученных экспертных оценок можно будет установить весовые коэффициенты этих показателей и использовать их для совершенствования методики определения уровня износа дома. Это позволит более объективно оценить его техническое состояние в целом. Данные, полученные с использованием усовершенствованных методов, могут быть использованы в качестве основы для распределения приоритетных

многоквартирных домов для их первичного осмотра и, при необходимости, включены в краткосрочные планы капитального ремонта.

Например, кирпичный дом, введенный в эксплуатацию в 1940 году, прошедший капитальный ремонт и расположенный в девятой сейсмической зоне, имеет средневзвешенное значение 0,673. Это наибольшее количество домов, приведенных в примере, поэтому этот дом будет первым в списке на ремонт. В нашем примере вторым домом в порядке проверки оказался панельный дом 1970 года постройки. Ввод в эксплуатацию, также связанный с досрочным капитальным ремонтом и восьмой сейсмической зоной.

Следовательно, можно взять любой многоквартирный дом, определить его характеристики, а затем, зная удельный вес конкретных параметров, рассчитать количество баллов для конкретного дома. Чем больше баллов наберет дом, тем хуже будет его состояние. Это первый этап проверки.

Внедрение новейшего метода технического обследования многоквартирных домов обеспечит их более обоснованную классификацию, а значит, позволит принять оптимальное решение о порядке финансирования и капитального ремонта с учетом реальной ситуации. Таким образом, это поможет повысить качество и продолжительность проводимых работ, что означает улучшение условий жизни миллионов граждан в многоквартирных домах по всей стране.

В современных реалиях такого рода контракты считаются основным источником условий для реализации сотрудничества в виде строительства инфраструктуры на всей территории Российской Федерации. Структура договорных отношений в этом отношении довольно сложна. Помимо прочего, этим же объясняется многочисленность участников правоотношений в сфере капитального строительства [26, с. 6].

Вопросы нормативного и правового надзора в сочетании с ужесточением требований к застройщикам и постепенным отказом от правовой системы участия в долевом строительстве – все это нуждается в совершенствовании.

Российские граждане активно участвуют в строительных организациях с целью осуществления индивидуального жилищного строительства, реконструкции жилья и установления с этой целью договорных отношений с застройщиками. Если определенные данные договора включены в договор строительного подряда, это становится проблемным аспектом взаимосвязи между положениями ГК РФ и вопросами, связанными с заключением и реализацией договора [8, с. 64].

Все вышеперечисленные проблемы, «возникающие на практике, позволяют нам сформулировать и вывести некоторые предложения по оптимизации процесса использования договора строительного подряда.

Их применение позволит не допустить возникновения многих споров и противоречий. Соблюдение алгоритма подписания контрактов на строительство имеет важное значение. В частности, речь идет об обязательных возможностях для всех сторон ознакомиться со своими ключевыми условиями и проанализировать их, а также предоставить различные соглашения по этим условиям» [25, с. 12].

Для договора строительного подряда должна быть обязательно введена письменная форма заключения, что послужит дополнительной гарантией для сторон.

Дополнение статьи 753 ГК РФ пунктом, в соответствии с которым «будет конкретизировано, что подразумевают собой недостатки работы – характеристики, означающие несоответствие выполненной работы условиям договора, нормативным актам и технической документации» [15].

Усовершенствование статьи 740 ГК РФ путем указания ссылки на статью 708 ГК РФ, в случае если упоминается начальный и конечный срок договора. Представляется наиболее целесообразным использовать формат, при котором начальной будет указана только календарная дата, а не событие.

Необходимо внедрить единую правоприменительную и судебную практику, признать, что контракт не был выполнен при условии, что работа

была принята заказчиком, и не предусмотрено удержание. В этом случае важно учитывать непосредственные пожелания заказчика [23, с. 57].

Внесение изменений в параграфе 3 главы 37 ГК РФ, «в соответствии с которыми в договоре строительного подряда должна быть норма, посвященная вопросам регламентации договора строительного подряда определения качества работы, которая уже выполнена подрядчиком» [15]. В контексте рассматриваемой инициативы представляется целесообразным отменить основные, базисные характеристики, определяющие качество выполняемой сегодня работы.

Речь идет о следующих параметрах:

- «не допускается нанесение ущерба окружающей среде, а проводимая работа имеет права и свободы других лиц;
- необходимо реализовать параметры, по которым объект должен быть готов к использованию в течение определенного промежутка времени;
- необходимо реализовать показатели, что результаты полностью соответствуют техническим стандартам и условиям договора» [15].

Многие отечественные финансисты уже более девяти лет занимаются исследованиями в области повышения финансовой устойчивости новой системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и изучают опыт ее практического применения в разных регионах нашей страны. В результате были выявлены основные финансовые риски при реализации региональных программ, большинство из которых были связаны с недостаточным финансированием системы капитального ремонта, полностью за счет собственных средств собственников жилых квадратных метров. Влияние этих рисков может быть компенсировано принудительным привлечением дополнительных источников финансовых ресурсов в виде бюджетных ассигнований и оптимизацией использования этих ресурсов.

Некоторые эксперты в качестве одного из решений по повышению финансовой устойчивости системы капитального ремонта рекомендуют

ограничить объем финансовых затрат на текущие ремонтные работы суммой предполагаемого взноса собственника на капитальный ремонт.

Кроме того, в качестве финансового риска, когда региональные операторы проводят капитальный ремонт домов, они могут использовать средства, полученные от владельцев домов, включенных в региональный план на этот год, для ремонта домов других владельцев, а дома этих владельцев не включены в план. Такая ситуация приводит к угрозе накопления необходимой суммы для ремонта домов, которые не включены в региональный план капитального ремонта на текущий период.

Изучению вопроса повышения эффективности системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов посвящены работы многих авторов. Однако некоторые актуальные задачи остаются нерешенными, в том числе обеспечение финансовой устойчивости системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Зависимость различных организационных, технических и административных решений является на это не обращали должного внимания. Рассматриваемые вопросы имеют высокую социально-экономическую значимость, указывая на то, что при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах необходимо разрабатывать организационные, технические и административные решения, позволяющие продлить срок их службы и обеспечить высокую рентабельность работ по техническому обслуживанию.

Процесс капитального ремонта требует не только финансовых вложений, но и организационных усилий региональных операторов, управляющих компаний и резидентов.

Согласно классическому закону экономики, закон указывает на то, что стоимость производственных единиц выше, чем при крупносерийном производстве, и, согласно опыту внедрения процесса капитального ремонта, количество этажей в многоквартирном доме сокращается, а рабочая цена за 1 квадратный метр m увеличивается. Стоимость капитального ремонта в расчете на 1 квадратный метр. Дом с метрами выше шести этажей обходится в 2-6 раз

дешевле, чем дом с аналогичными работами по стоимости, а этажность не превышает пяти этажей. Следует отметить, что показатель включения в краткосрочный план реализации регионального плана капитального ремонта в регионе составляет 25,96%.

К сожалению, при анализе результатов реализации плана за первые девять лет и очевидных положительных результатов его реализации были выявлены некоторые серьезные проблемы. Одной из самых больших проблем, которую сейчас должна решить страна, является повышение финансовой стабильности процесса капитального ремонта. Сумма, ежемесячно вносимая сотрудниками в виде взносов на капитальный ремонт, должна использоваться эффективно, но только в этом случае могут быть выполнены поставленные задачи.

Актуально, что необходимо сформулировать организационные, технические и административные решения для проведения процедур капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с целью устранения вышеуказанных факторов риска. Модернизация системы управления капитальным ремонтом поможет реализовать прогнозные показатели регионального плана капитального ремонта государственного имущества.

Таким образом, для договора капитального ремонта должна быть обязательно введена письменная форма заключения, что послужит дополнительной гарантией для сторон.

Внедрение новейшего метода технического обследования многоквартирных домов обеспечит их более обоснованную классификацию, а значит, позволит принять оптимальное решение о порядке финансирования и капитального ремонта с учетом реальной ситуации. Таким образом, это поможет повысить качество и продолжительность проводимых работ, что означает улучшение условий жизни миллионов граждан в многоквартирных домах по всей стране.

3.2 Судебная практика по вопросам применения договора на капитальный ремонт жилых помещений

Верховный Суд опубликовал Определение № 306-ЭС22-19673 по делу № А65-18602/2021, в котором разъяснил, обязана ли управляющая компания уплачивать в фонд капитального ремонта денежные средства, не собранные с собственников помещений в многоквартирном доме [20].

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Квартал 28» осуществляет управление многоквартирными домами, которые включены в Региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Республики Татарстан, утвержденную Постановлением Кабинета министров Республики Татарстан от 31 декабря 2013 года № 1146. 10 февраля 2017 г. в рамках реализации региональной программы управляющей компании и некоммерческая организация «Фонд жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан» заключили договор о взаимодействии по вопросам обеспечения проведения капитального ремонта. Согласно соглашению, в обязанности фонда входит учет средств, полученных владельцами помещений МКД в виде пожертвований, в соответствии с процедурами, установленными законом.

В договоре также оговаривается, что управляющая компания обязана обеспечить, чтобы собственник помещения получал ежемесячный платеж за капитальный ремонт на счет фонда до 30 числа месяца после представления отчета, сумма которого не ниже минимального платежа за капитальный ремонт, предусмотренного Кабинетом министров Республики Татарстан.

Позднее фонд обратился с исковым заявлением к управляющей компании «Квартал 28» о взыскании 1,3 миллионов рублей. задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт за период с августа 2018 года по ноябрь 2021 года и около 10 тысяч рублей процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со статьей 395 ГК РФ за период с 31

января 2019 года по 2 декабря 2021 года. Фонд упомянул об обязательстве УК, предусмотренном контрактом, обеспечить поступление оплаты за капитальный ремонт на его счет в пределах суммы и срока, указанных в контракте. Истец рассчитывает задолженность исходя из общей площади основных помещений, оговоренной в договоре, и суммы платежа Кабинета Министров Республики Татарстан за капитальный ремонт, установленной в ходе спора.

При рассмотрении дела фонд заявил, что с учетом выплаченной суммы предполагаемый долг ответчика составлял 2,3 миллионов рублей и был погашен ОАО «Татэнергосбыт» после того, как фонд подал иск против управляющей компании. В данном случае истец рассчитал текущую сумму платежа, полученную от компании, с оплатой долга управляющей компании в период спора и отказался требовать взыскания долга в размере 1,3 миллионов рублей.

Арбитражный суд Республики Татарстан удовлетворил иск в части взыскания с УК процентов за пользование чужими денежными средствами. При этом он руководствовался положениями статей 309, 310, 395 ГК РФ, статей 169, 170, 171, 180 ЖК РФ, статьи 8 Закона Республики Татарстан об организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД в Республики Татарстан, а также Региональной программы.

Не согласившись с этими решениями, Управляющая компания «Квартал 28» обратилась с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации. Рассмотрев дело, Верховный Суд отметил, что в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от № 30-П/2022 указано: в силу общего принципа гражданского законодательства о несении собственником бремени содержания имущества, ему принадлежащего, ЖК РФ устанавливает для всех собственников помещений в МКД обязанность нести расходы на их содержание и участвовать в расходах на содержание общего имущества в доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на него

путем внесения платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт.

Верховный суд не исследовал конкретные договоры с управляющей компанией и департаментом «Татэнергосбыт», а также не определил обязательства сторон по договору и правоотношения, применимые к спору. Из расчетов, представленных в материалах дела, видно, что персонал, участвующий в деле, подтвердил, что невыплаченный платеж в размере 1,2 миллиона рублей за капитальный ремонт, первоначально заявленный ответчиком, был эквивалентен неоплаченному платежу собственника дома за капитальный ремонт.

В определении указано: поскольку как в законе, так и в договоре отсутствует обязательство управляющей компании уплачивать взносы на капитальный ремонт вместо собственников помещений, не исполнивших возложенную на них законом обязанность, иск о взыскании таких сумм с управляющей компанией является необоснованным.

Верховный Суд Российской Федерации пояснил, что проценты, предусмотренные пунктом 1 статьи 395 ГК РФ, подлежат уплате независимо от основания возникновения обязательства. Однако, поскольку данная статья предусматривает последствия неисполнения или задержки исполнения денежных обязательств, положения настоящих правил не применяются к отношениям сторон, которые не имеют ничего общего с использованием валюты в качестве платежного средства. Например, они не предполагают денежных обязательств по доставке наличных в банки, перевозке банкнот и так далее в соответствии с договорами кассового обслуживания.

Таким образом, судебная коллегия считает, что при отсутствии встречной оговорки истца и соответствующих денежных обязательств ответчика у суда нет оснований применять гражданско-правовую ответственность в соответствии со статьей 395 ГК РФ. Кроме того, для взыскания процентов, удовлетворяющих иск, используются чужие деньги, и

суд не рассчитал указанную сумму, в том числе не указал, на какую сумму долга начисляются эти проценты.

Верховный суд также обратил внимание на то, что суд первой инстанции не рассмотрел заявление истца об отказе от взыскания основного долга в размере 1,3 миллионов рублей. Как поясняется в постановлении, суд не проверял, нарушал ли отказ в удовлетворении иска закон и права других лиц, а также не определял сумму заявленного долга – удерживал ли управляющая компания денежные средства, перечисленные ему владельцем дома, или предмет иска это сумма неоплаченных взносов, внесенных собственником на капитальный ремонт. Кроме того, довод ответчика о том, что отказ в удовлетворении иска противоречит закону, не был оценен, поскольку истец необоснованно произвел зачет текущего платежа собственника, перечисленного в фонд акционерное общество «Татэнергосбыт» для погашения задолженности собственника, который не выполнил свои обязанности. В связи с этим Верховный Суд отменил состоявшиеся по делу судебные акты, а дело направил на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В качестве еще одного примера может послужить апелляционное определение Пермского краевого суда от 18 апреля 2024 года по делу № 33-4663/2024. Так, гражданин обратился в суд с иском к муниципальным властям, требуя компенсации в размере 121 200 рублей за непроизводительный капитальный ремонт аварийного жилого помещения, компенсации в размере 67 100 рублей за излишек земли, уплаты судебных сборов за государственные таможенные пошлины и оплаты 15 000 рублей за услуги по оценке. Он указал, что в части признания дома аварийным и подлежащим сносу истец и ответчик достигли соглашения об изъятии помещения в аварийном доме. В качестве цены покупки была согласована сумма в размере 853 177 рублей, которая не включала компенсацию стоимости государственного имущества в виде земельных участков и компенсацию за непроизводительный капитальный ремонт. Согласно незапрашиваемому заявлению истца, компенсация за

государственную собственность в виде земли составила 67 100 рублей, а компенсация за непроизводительный капитальный ремонт – 121 200 рублей [46].

Суд первой инстанции принял решение удовлетворить иск в полном объеме. Ответчик подал апелляционную жалобу, выразив несогласие с решением суда о взыскании суммы иска в пользу истца, поскольку суд не определил достоверную информацию о капитальном ремонте. Кроме того, участки под аварийным многоквартирным домом не могут быть подвергнуты независимой оценке. Доля в праве собственности на общее имущество не может быть использована в качестве самостоятельного предмета сделки, следовательно, она не имеет отдельной рыночной стоимости. Ответчик заявил, что он не согласен с заключением отчета об установлении площади земельного участка, превышающей нормативный размер земельного участка под аварийным многоквартирным домом.

Рассмотрев материалы дела в пределах доводов апелляционной жалобы (статья 327.1 ГПК РФ), судебная коллегия приходит к следующим выводам. По соглашению между муниципалитетом и истцом у последнего было изъято помещение неотложной помощи общей площадью 16,5 квадратных метров жилая площадь составляет 12,1 квадратных метра, согласно отчету об оценке, была выплачена компенсация за изъятое жилое помещение в размере 853 177 рублей. Согласно договору, цена покупки составляет 853 177 рублей, в том числе: рыночная стоимость резиденции – 780 000 рублей, убыток: 10 000 рублей – стоимость оценки, 63 177 рублей – стоимость грузоперевозок, носильщиков, услуг агента по недвижимости. Судебный комитет запросил отчет об оценке, согласно которому в рамках цены покупки (780 000 рублей, 63 177 рублей) отсутствует компенсация за долю земельных участков, которые являются частью государственной собственности, и отсутствует компенсация за непроизводительные земли. При удовлетворении иска районный суд пришел к выводу, что компенсация за капитальный ремонт, который не был произведен, а также рыночная стоимость доли в праве государственной

собственности на многоквартирный дом в виде земельного участка не были включены в цену покупки.

Отклоняя в полном объеме доводы апелляционной жалобы ответчика, судебная коллегия исходит из следующего. Согласно части 6 статьи 32 ЖК РФ, статей 279, 281 ГК РФ принудительное изъятие аварийного жилого помещения возможно на условиях предварительного равноценного возмещения. Аналогичная правовая позиция приведена в Обзоре судебной практики по делам, связанным с обеспечением жилищных прав граждан в случае признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 29 апреля 2014 года.

Таким образом, возложение обязанности по капитальному ремонту многоквартирного дома в полном объеме на бывшего наймодателя, то есть орган местного самоуправления, возможно только в том случае, если к моменту приватизации первой квартиры в многоквартирном доме данный дом уже требовал проведения капитального ремонта полностью или в части, не был проведен, что привело к утрате несущей способности конструкций дома.

Расчет компенсации за произведенный капитальный ремонт представлен в отчете об оценке в размере 121 200 рублей на дату первой приватизации с учетом индексации на дату заключения соглашения о выплате, сделаны выводы о нуждаемости дома в проведении капитального ремонта на дату первой приватизации.

Районный суд согласился с позицией истца. Из отчета следует, что многоквартирный дом относится ко второй группе капитальности (долговечностью 100 лет), что означает, что комплексный капитальный ремонт должен производиться один раз в 24 года. Исходя из технического паспорта, справки Государственного бюджетного учреждения Пермского края «Центр технической инвентаризации и кадастровой оценки Пермского края» следует, что с момента постройки дома и до первой приватизации прошло 58 лет без капитального ремонта. Такой ремонт не был выполнен как до, так и

после приватизации первого жилого помещения в доме. Компенсация за произведенный капитальный ремонт определена в соответствии с частью 1 статьи 166 ЖК РФ в размере требуемого капитального ремонта на дату первой приватизации.

Ответчик не представил суду доказательств проведения капитального ремонта с момента строительства до даты первой приватизации и впоследствии, следовательно, ответчик оставляет за собой обязательство выплатить компенсацию. При заключении договора о расторжении договора купли-продажи аварийной квартиры администрация города, опираясь на вышеупомянутые правовые нормы, должна была учесть это при расчете покупной цены, но не выполнила своих обязательств. Поскольку покупная цена была определена неверно и не была учтена компенсация за капитальный ремонт, который не был выполнен, истец оставляет за собой право на получение этой суммы компенсации.

Взыскивая в такой ситуации компенсацию за произведенный капитальный ремонт, районный суд правильно исходил из невыплаты муниципальным образованием равноценного возмещения за изымаемое аварийное жилое помещение. Размер компенсации за произведенный капитальный ремонт выполнен экспертом в пределах компетенции и специальных познаний, с учетом положений части 1 статьи 166 ЖК РФ, ответчиком не обжалуется, судебной коллегией не проверяется.

Довод о том, что факты проведения капитального ремонта не были подтверждены, был отклонен, поскольку ответчик был бывшим арендодателем и он должен был доказать тот факт, что капитальный ремонт ранее проводился в объеме, необходимом для дома при его первой приватизации. Поскольку ответчик не представил таких доказательств, суд правильно воспользовался отсутствием доказательств.

Как видно из содержания приобщенного отчета, выкупная цена (780000 рублей, 63177 рублей) определялась без учета стоимости доли за земельный участок, что противоречит положениям названных норм закона. Так, в расчете

сравнительным методом (сравнение продаж) определена лишь рыночная стоимость жилого помещения в целом, при этом рыночная стоимость доли земельного участка в нее не входила, он отдельно не оценивался и вообще не указан в содержании отчета об оценке рыночной стоимости жилого помещения.

С учетом изложенного, решение суда по доводам апелляционной жалобы отмене не подлежит.

Примером является заочное решение Никулинского районного суда города Москвы о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт по делу №02-1354/2023.

Право собственности на квартиры № 000, 001, а также машиномест № 002, 003, нежилых помещений № 004, № 005, 006 по адресу: адрес, принадлежит Ответчику на основании Выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

Требования по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт Ответчик не исполняет, в связи с чем, образовалась задолженность за период с даты по дату, которую истец просит взыскать с ответчика.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещен судом надлежащим образом, представил возражения на иск с ходатайством о применении последствий пропуска срока исковой давности.

Суд считал возможным рассматривать дело в отсутствие сторон в порядке заочного производства.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, Истец является управляющей организацией многоквартирного дома по адресу: адрес на основании решения общего собрания будущих собственников многоквартирного дома от 28 августа 2008 года, Протокол № 1.

Право собственности на квартиру № 000, 001, а также машиномест № 002, 003, нежилых помещений № 004, № 005, 006 по адресу: адрес, принадлежит Ответчику на основании Выписок из Единого государственного

реестра недвижимости. Требования по оплате жилищно-коммунальных услуг и взносов на капитальный ремонт Ответчик не исполняет, в связи с чем, образовалась задолженность за период с 1 октября 2018 года по 31 мая 2022 года.

В силу статьи 209 ГК РФ, собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 210 ГК РФ).

В остальной части иска отказали. Ответчик вправе подать заявление об отмене заочного решения в Никулинский районный суд адрес в течение 7 дней со дня его получения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда.

Примерами также могут служить Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 3 июня 2015 г. по делу № 2-559-33-1114/2015 [3] и Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 января 2016 г. № 33-995/2016 [4], Определение Судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 30 марта 2015 г. по делу № 33-2554 [39], а также другие материалы судебной практики.

Подводя итог, отметим, что проведение капитального ремонта является обязанностью владельцев квартир в жилых зданиях. Контроль и надзор за планами капитального ремонта осуществляется благодаря различным нормативно-правовым актам. Однако в процессе реализации программы возникает множество проблем, которые необходимо решить.

В таких целях получать разрешение не требуется. Органы власти на местах часто выпускают документы, регламентирующие согласование таких видов работ.

В договоре нужно четко указать предмет договора, сроки выполнения работ (в целом и по каждому этапу, при их наличии), условия и порядок расчетов (предоплата, оплата по факту и прочее), санкции за нарушение договорных обязательств для обеих сторон и другие условия, согласованные сторонами.

Вопросу повышения эффективности системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов посвящены работы многих авторов. Однако некоторые актуальные задачи остаются нерешенными, в том числе обеспечение финансовой устойчивости системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Зависимость различных организационных, технических и административных решений является на это не обращали должного внимания. Рассматриваемые вопросы имеют высокую социально-экономическую значимость, указывая на то, что при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах необходимо разрабатывать организационные, технические и административные решения, позволяющие продлить срок их службы и обеспечить высокую рентабельность работ по техническому обслуживанию.

Необходимо сформулировать организационные, технические и административные решения для проведения процедур капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с целью устранения вышеуказанных факторов риска. Модернизация системы управления капитальным ремонтом поможет реализовать прогнозные показатели регионального плана капитального ремонта государственного имущества.

Внедрение новейшего метода технического обследования многоквартирных домов обеспечит их более обоснованную классификацию, а значит, позволит принять оптимальное решение о порядке финансирования и капитального ремонта с учетом реальной ситуации.

Заключение

На основании проведенного исследования, а также согласно поставленным задачам, сделаем некоторые выводы.

В настоящее время вопросы капитального ремонта и реконструкции объектов недвижимости становятся особенно актуальными. Это связано с тем, что общество стремится повысить качество, сделать условия своей жизни комфортными, а также обеспечить долговечность, надежность и сохранность недвижимости и сохранить историческое наследие. Со временем несущие конструкции зданий и сооружений каким-то образом частично или полностью утратили свои эксплуатационные характеристики, и на рынке появились новые материалы и инновационные решения.

Перед разработкой проекта реконструкции и капитального ремонта здания исследуется техническое состояние здания и его различных элементов. Целью обследования является определение фактического технического состояния здания и его элементов, а также получение количественной оценки показателей качества конструкции с учетом изменений, произошедших с течением времени. Только после осмотра объекта можно определить перечень задач, которые необходимо выполнить. В некорректном отчете указаны требуемые запасы и рабочая нагрузка. В каждом конкретном случае объем работ будет разным. После осмотра они сделали вывод о целесообразности перестройки или капитального ремонта здания.

Традиционно ремонт принято делить на текущий, средний (восстановительный) и капитальный. Последний выступает наиболее важным видом ремонта, который в основном проводится на плановой основе. После капитального ремонта технические параметры машины должны быть близки к первоначальным. Обычно в рамках капитального ремонта также вносятся конструктивные изменения (модификации) объектов оборудования.

Капитальный ремонт подразумевает плановый ремонт, направленный на восстановление работоспособности объекта и всех или почти всех ресурсов, а

также на замену или восстановление любых его частей, включая базовые детали.

Договор капитального ремонта представляет собой документ, согласно которому одна сторона обязуется провести ремонтные работы по требованию и за плату второй стороны. Целями капитального ремонта зданий является устранение физического износа, поддержание и улучшение эксплуатационных свойств без изменения функции здания и технико-экономических показателей.

Прежде чем заключать договор с подрядчиками на проведение капитального ремонта, организация (учреждение) создает комиссию и проводит осмотр объекта с последующим составлением акта обследования технического состояния, а также оформлением дефектной ведомости. Ведомость может быть составлена в произвольной форме с указанием всех недостатков, которые будут устранены в ходе капитального ремонта.

Какая из сторон составляет сметную документацию (заказчик или подрядчик), определяется в договоре. При этом составление сметы может выполняться по их заказу организацией, специализирующейся на составлении проектно-сметной документации. В ней указываются объем, стоимость материалов и работ, составляющих предмет договора подряда. В данном случае – при составлении сметы на капремонт – целесообразно использовать в качестве вспомогательной указанную документацию собственника или владельца здания.

Строительный контроль по решению субъекта Российской Федерации может осуществлять уполномоченный орган в лице исполнительного органа субъекта или подведомственного ему госучреждения.

Если в процессе капитального ремонта здания предполагается снос стен либо какая-то иная перепланировка, затрагивающая конструктивные и другие важные характеристики, необходимо сделать проект перепланировки здания, оформить разрешение на эти действия в уполномоченном органе по

местонахождению здания и провести согласование работ с соответствующими организациями.

Согласно поправке к жилищному законодательству, домовладелец теперь может принимать решение о порядке проведения технических осмотров и капитального ремонта на общем собрании акционеров. В ходе совещания также были установлены процедуры информирования жильцов дома о результатах проверки и дальнейших действиях по передаче полученных данных в орган исполнительной власти, ответственный за реализацию плана капитального ремонта.

Наибольшее количество капитально отремонтированных домов находится в Центральном федеральном округе (более 4,3 тысячи домов), Приволжском (почти 1,8 тысячи) и Сибирском (1,4 тысячи) федеральных округах. В разрезе отдельных регионов наибольший объем выполненных работ пришелся на Московскую область, Москву, Санкт-Петербург, Краснодарский край, Самарскую область, Красноярский край, Челябинскую область и Республику Крым.

В соответствии с законом, строительный контроль по решению субъекта Российской Федерации может осуществлять уполномоченный орган в лице исполнительного органа субъекта или подведомственного ему госучреждения (часть 8 статьи 166 ЖК РФ).

При этом собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, вправе принять решение об отказе от проведения строительного контроля со стороны уполномоченного органа, но при этом, должны определить лицо (должностное лицо либо специализированную организацию), уполномоченное на проведение от лица заказчика строительный контроль за работами по капитальному ремонту на МКД.

Прежде чем заключать договор с подрядчиками на проведение капитального ремонта, организация (учреждение) создает комиссию и проводит осмотр объекта с последующим составлением акта обследования технического состояния, а также оформлением дефектной ведомости.

Ведомость может быть составлена в произвольной форме с указанием всех недостатков, которые будут устранены в ходе капитального ремонта.

Какая из сторон составляет сметную документацию (заказчик или подрядчик), определяется в договоре. При этом составление сметы может выполняться по их заказу организацией, специализирующейся на составлении проектно-сметной документации. В ней указываются объем, стоимость материалов и работ, составляющих предмет договора подряда. В данном случае – при составлении сметы на капремонт – целесообразно использовать в качестве вспомогательной указанную документацию собственника или владельца здания (акт обследования, дефектную ведомость и так далее). Это поможет снизить издержки и ускорит процесс согласования.

Процесс капитального ремонта требует не только финансовых вложений, но и организационных усилий региональных операторов, управляющих компаний и резидентов.

Согласно классическому закону экономики, закон указывает на то, что стоимость производственных единиц выше, чем при крупносерийном производстве, и, согласно опыту внедрения процесса капитального ремонта, количество этажей в многоквартирном доме сокращается, а рабочая цена за 1 квадратный метр m увеличивается. Стоимость капитального ремонта в расчете на 1 квадратный метр. Дом с метрами выше шести этажей обходится в 2-6 раз дешевле, чем дом с аналогичными работами по стоимости, а этажность не превышает пяти этажей. Следует отметить, что показатель включения в краткосрочный план реализации регионального плана капитального ремонта в регионе составляет 25,96%.

К сожалению, при анализе результатов реализации плана за первые девять лет и очевидных положительных результатов его реализации были выявлены некоторые серьезные проблемы. Одной из самых больших проблем, которую сейчас должна решить страна, является повышение финансовой стабильности процесса капитального ремонта.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика: монография. М.: Юр. Норма, НИЦ ИНФРА-М, 2016. 208 с.
2. Анисимов А.П. Гражданское право. Особенная часть. Учебник для СПО. В 2-х томах. Том 1. М.: Юрайт, 2019. 352 с.
3. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Новгородского областного суда от 3 июня 2015 г. по делу № 2-559-33-1114/2015. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
4. Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 января 2016 г. № 33-995/2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Аюшеева И.З. Гражданское право. Учебник. В 2 томах. Том 1. М.: Проспект, 2020. 440 с.
6. Баженова А.А. Значение фондов капитального ремонта в России // Научный Лидер. 2022. № 21(66). С. 217-219.
7. Бандо М.В. О неотделимых улучшениях жилых помещений, произведенных нанимателями // Семейное и жилищное право. 2022. № 1. С. 28-34.
8. Белов В.А. Гражданское право. В 4 томах. Том 3. Особенная часть. Абсолютные гражданско-правовые формы. В 2 книгах. Книга 1. Формы отношений принадлежности вещей. Учебник. М.: Юрайт, 2017. 320 с.
9. Брагинский М.И. Договорное право. Договоры о выполнении работ и оказании услуг. М.: Статут, 2002. 808 с.
10. Брауде И.Л. Отдельные виды обязательств. М.: Госюриздат, 1954. 360 с.
11. Ванин В.В. К вопросу о субъектном составе обязательств по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома // Пробелы в российском законодательстве. 2019. № 7. С. 38-41.

12. Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). URL: <http://real-gkh.ru/information/kapitalnyy-remont-mnogokvartirnykh-domov> (дата обращения: 29.09.2023).

13. Гонгало Б.М. Общая собственность: Постатейный комментарий главы 16 Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009. 191 с.

14. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023 г.) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

15. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26.01.1996 г., № 14-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

16. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть третья: Федеральный закон от 26.11.2001 г., № 146-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2001. № 49. Ст. 4552.

17. Гражданское право. Учебник. В 3 томах. Том 1 / под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2020. 1040 с.

18. Дидковская О.В. Методические подходы по изменению цены договора на работы по капитальному ремонту МКД // Традиции и инновации в строительстве и архитектуре. Строительство и строительные технологии: Сборник статей 79-ой всероссийской научно-технической конференции, Самара, 18-22 апреля 2022 года / Под редакцией М.В. Шувалова, А.А. Пищулева, А.К. Стрелкова. Самара: Самарский государственный технический университет, 2022. С. 1026-1037.

19. Долинская В.В. Гражданское право. Объекты прав. Учебное пособие для бакалавров. М.: Проспект, 2020. 128 с.

20. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г., № 188-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 03.01.2005. № 1 (Часть 1). Ст. 14.

21. Зеленина В.А. Актуальные проблемы жилищного права в современной России // Научное образование. 2023. № 3(20). С. 144-146.
22. Зенин И.А. Гражданское право. Особенная часть: учебник для вузов. 20-е изд., перераб. и доп. Москва: Издательство Юрайт, 2023. 300 с.
23. Ивакин В.Н. Гражданское право. Особенная часть. Учебное пособие для СПО. М.: Юрайт, 2019. 292 с.
24. Иванова Е.В. Гражданское право. Особенная часть. Учебник и практикум для СПО. М.: Юрайт, 2019. 344 с.
25. Картавов С.А. Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома: круг субъектов и возможные проблемы // Актуальные проблемы юриспруденции: сборник статей по материалам XL международной научно-практической конференции, Новосибирск, 18 ноября 2020 года. Том 11 (39). Новосибирск: Общество с ограниченной ответственностью «Сибирская академическая книга», 2020. С. 6-14.
26. Качкаев П.Р. Капитальный ремонт в России – больше, чем ремонт // Энергосбережение. 2017. № 5. С. 1-7.
27. Конституция Российской Федерации»: офиц. текст с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ // Собрание законодательства РФ. 26.01.2009. № 4. ст. 445.
28. Косовцев В.Д. Правовой статус понятий «капитальный ремонт» и «текущий ремонт» в рамках градостроительной деятельности // Конкурс научно-исследовательских работ студентов Волгоградского государственного технического университета : Тезисы докладов, Волгоград, 24–28 апреля 2023 года / Редколлегия: С.В. Кузьмин (отв. ред.) [и др.]. Волгоград: Волгоградский государственный технический университет, 2023. С. 346.
29. Крашенинников П.В. Капитальный ремонт многоквартирных домов: пути совершенствования законодательства // Семейное и жилищное право. 2016. № 6. С. 37-41.

30. Курбанов, Р.А. Гражданское право. Общая и особенная части. М.: Проспект, 2020. 736 с.
31. Лынов А.А. Актуальные вопросы жилищного права // StudNet. 2020. Т. 3. № 9. С. 1709-1716.
32. Макаров О.В. Правовой режим строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости в жилищной сфере: содержание и проблемы // История государства и права. 2011. № 4. С. 15-19.
33. Минкина Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: автореф. дис. канд. юрид. наук. Белгород, 2004. 28 с.
34. Миронов И.Б. Имущественные комплексы в жилищной сфере // Автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2009. 33 с.
35. Николюкин С.В. Специфика жилищных правоотношений в современном российском обществе. Журнал Современный юрист. М., 2015-№ 3. С. 25.
36. О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд: Федеральный закон от 05.04.2013 г., № 44-ФЗ (ред. от 04.08.2023 г.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144624/ (дата обращения: 29.09.2023).
37. О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (вместе с «Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания

услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»): Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 г., № 615 (ред. от 05.05.2022 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2022 г.) Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

38. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда: постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г., № 170 // Российская газета. № 214. 23.10.2003.

39. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 30 марта 2015 г. по делу № 33-2554. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

40. Перфилова Ю.А. Оценка эффективности проведения капитального ремонта жилого помещения на рынке аренды // Фундаментальные и прикладные исследования в области управления, экономики и торговли: Сборник трудов научно-практической и учебной конференции, Санкт-Петербург, 04-06 июня 2019 года. Том Ч. 1. Санкт-Петербург: Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого», 2019. С. 215-220.

41. Радкевич Е.В. Проблемы и перспективы проведения капитального ремонта жилых домов в РФ // Тенденции развития науки и образования. 2020. № 58-1. С. 10-20.

42. Российское законодательство X-XX веков: В 9 т. Законодательство Древней Руси. М., 1984. Т. 1. 923 с.

43. Рябикин А.А. Правовая характеристика договора строительного подряда // Скиф. Вопросы студенческой науки. 2023. № 4(80). С. 273-278.

44. Саенко Л.В. Актуальные проблемы гражданского права и процесса. М.: Юрайт, 2019. 266 с.

45. Самсонов Д.Д. Особенности и правовая характеристика договора подряда // Скиф. 2022. №5. С. 269-273.

46. Стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 г. URL: <http://static.government.ru/media/files/AdmXczBBUGfGNM8tz16r7RkQcsgP3LAm.pdf> (дата обращения: 29.09.2023).

47. Сычев А.И. Генезис положений института договора строительного подряда на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов // Актуальные проблемы правового регулирования частных и публичных правоотношений : сборник научных статей по материалам научного семинара, Санкт-Петербург, 06 декабря 2018 года / Под общей редакцией С.В. Назарова. Санкт-Петербург: Санкт-Петербургская юридическая академия, 2018. С. 204-209.

48. Трофимов М.Ю. Еще раз о капитальном ремонте многоквартирных жилых домов // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке России. 2022. № 2(25). С. 107-121.

49. Шешенин Е.Д. Классификация гражданско-правовых обязательств по оказанию услуг // Гражданское право и сфера обслуживания. Свердловск, 1984. С. 42-44.

50. Юшкевич С.П. Договор строительного подряда. М.: Ось-89, 2006. 400 с.