

ЧАСТНО-ПРАВОВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

УДК 349.444
ББК 67.404.212.47–32

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ: ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ РЕШЕНИЯ

И. А. Воронина, В. В. Воронин

Оренбургский государственный университет (Оренбург, Россия)

Настоящая статья посвящена анализу проблем, связанных с определением порядка проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и обосновывает необходимость внесения изменений в действующее законодательство. Рассматриваются сложности, возникающие в правоприменительной практике при переходе от формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора к формированию на специальном счете. Вносятся предложения по уточнению временных рамок вступления в силу решений общего собрания собственников, а также по конкретизации перечня лиц, имеющих право на получение информации о средствах на специальном счете. Отмечается, что предлагаемые изменения не повлекут негативных социально-экономических последствий. Акцентируется внимание на необходимости повышения прозрачности использования средств на специальных счетах капитального ремонта. Предлагается четко определить круг лиц, имеющих право доступа к информации о платежах, остатках и операциях по таким счетам, с указанием на то, что данные изменения будут способствовать укреплению доверия собственников к системе, ускорению перехода на специальные счета и повышению эффективности проведения капитальных ремонтов и улучшению жилищных условий граждан. Подчеркивается, что предлагаемые законодательные корректировки окажут положительное социально-экономическое влияние и будут способствовать достижению целей государственных программ Российской Федерации.

Ключевые слова: капитальный ремонт, многоквартирный дом, жилищное законодательство, региональный оператор, специальный счет.

MAJOR REPAIRS OF COMMON PROPERTY IN APARTMENT BUILDINGS: PROBLEMS AND SOLUTIONS

I. A. Voronina, V. V. Voronin

Orenburg State University (Orenburg, Russia)

This article analyzes the problems associated with determining the procedure for major repairs of common property in apartment buildings, and justifies the need to amend the current legislation. The difficulties that arise in law enforcement practice during the transition from the formation of a capital repair fund on the account of a regional operator to the formation on a special account are considered. Proposals are being made to clarify the time frame for the entry into force of decisions of the general meeting of owners, as well as to specify the list of persons entitled to receive information about funds in a special account. It is noted that the proposed changes will not entail negative socio-economic consequences. Attention is focused on the need to

increase the transparency of the use of funds in special capital repair accounts. It is proposed to clearly define the circle of persons who have the right to access information about payments, balances and transactions on such accounts, indicating that these changes will help strengthen the confidence of owners in the system, accelerate the transition to special accounts and increase the efficiency of major repairs and improve the living conditions of citizens. It is emphasized that the proposed legislative adjustments will have a positive socio-economic impact and will contribute to achieving the goals of the state programs of the Russian Federation.

Keywords: major repairs, apartment building, housing legislation, regional operator, special account.

Doi: [https://doi.org/10.14258/ralj\(2026\)1.9](https://doi.org/10.14258/ralj(2026)1.9)

Вопросы, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, остаются одними из наиболее актуальных и требующих постоянного внимания. Эффективность данной сферы напрямую зависит от четкости законодательных норм и простоты процедур, затрагивающих интересы значительного числа граждан. В свете правоприменительной практики выявляются пробелы, требующие корректировки для обеспечения прозрачности и оперативности процессов.

Один из наиболее актуальных аспектов, касающихся капитального ремонта, — это установление сроков перехода к формированию фонда на специальном счете. Согласно части 5 статьи 173 Жилищного кодекса РФ, решение собственников помещений о прекращении накоплений на счете регионального оператора и переводе их на специальный счет вступает в силу лишь спустя год после официального уведомления регионального оператора [1].

Именно специальный счет является наиболее прямым и стратегически выгодным инструментом, предоставляющим домовладельцам полную автономию и эффективность в управлении накоплениями. Выбирая этот вариант, собственники помещений в многоквартирном доме получают больше контроля над своими взносами. Однако для реализации такого решения общему собранию собственников предстоит четко сформулировать и зафиксировать ряд критически важных аспектов. Во-первых, это размер ежемесячных вложений в фонд капитального ремонта, который обязан быть не ниже минимума, предписанного Постановлением Правительства соответствующего субъекта. Во-вторых, следует конкретизировать кандидатуру держателя специального счета. В-третьих, необходимо выбрать банк для открытия этого счета. В-четвертых, нужно определить лицо или организацию, уполномоченное на формирование и рассылку платежных документов за взносы, включая цифровые форматы рассылки, с установлением порядка предоставления этих документов, стоимости связанных с этим операций и условий их оплаты [2, с. 9–10].

Отличительная черта специального счета, предназначенного для формирования фонда капитального ремонта, заключается в одном важном принципе: независимо от того, какое юридическое лицо является формальным владельцем или держателем этого банковского счета, все накопленные на нем финансовые средства по праву принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме. И только им принадлежит исключительное право решать, как будут расходоваться эти деньги, путем голосования на общем собрании.

В ситуациях, когда многоквартирное здание не находится под управлением товарищества собственников жилья, жилищного или иного профильного кооператива, владельцы помещений сохраняют за собой право коллегиально, на общем собрании, поручить региональному оператору роль администратора их индивидуального накопительного счета. В подобном сценарии банковский счет будет формально оформлен на имя самого оператора, однако суверенное право собственности на аккумулярованные средства остается исключительно за домовладельцами, которые и определяют порядок их использования в строгом соответствии с Жилищным кодексом [3, с. 28].

Если же владельцами специального счета выбраны ТСЖ, управляющая компания или иной кооператив, эти организации должны в обозначенный срок открыть такой счет в банке, выбранном собственниками. Банк требует предъявления всех необходимых документов, включая протокол решения общего собрания собственников. Счет при этом открывается на имя того лица, которое указано в данном решении [3, с. 13].

Важно отметить, что планирование капитального ремонта — это комплексная задача. Оно должно не только обеспечить приведение зданий в надлежащее состояние и улучшение их инженерных систем, но и гарантировать своевременное проведение работ с учетом установленной периодичности и фактического технического состояния. Все планы должны быть сбалансированы с имеющимися финансовыми, материально-техническими и трудовыми ресурсами, обеспечивая максимально эффективное использование выделяемых средств [4, с. 22].

На данный момент в законодательство вносятся изменения, касающиеся уточнения понятийного аппарата в части установления сроков перехода к формированию фонда на специальном счете капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а также конкретизации перечня лиц, имеющих право на информацию о средствах на специальном счете, данные изменения затронут статьи 173 и 177 Жилищного кодекса Российской Федерации [5].

Актуальность данной темы также подтверждается словами депутата Государственной Думы А. Ю. Кирьяновым, который является одним из соавторов законопроекта, направленного на уточнение вопросов накопления средств на капитальный ремонт: «Стараемся с коллегами сделать так, чтобы в законодательстве были все нюансы, определяющие судьбу многоквартирного дома. Наши решения по ЖКХ, вопросам, связанным с многоквартирными домами — это, в том числе, и результат работы партийного проекта «Школа ЖКХ» [6].

Для эффективного решения обозначенных проблем и поиска наиболее прагматичных подходов особое внимание следует уделить реализации социальных проектов. Их основная цель — обеспечить доступность, комфорт и безопасность проживания в многоквартирных домах, а также повысить правовую грамотность граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Подобные инициативы выступают действенной платформой для налаживания сотрудничества между органами власти, собственниками жилья и ключевыми участниками ЖКХ-рынка: управляющими организациями, поставщиками коммунальных услуг и региональными операторами капитального ремонта. Так, отличным кейсом такого рода является федеральный проект «Единой России» «Школа ЖКХ» [7].

Региональная программа капитального ремонта играет ключевую роль в поддержании жилищного фонда. Именно она позволяет планировать и организовывать работы, обеспечивать финансовую поддержку из бюджетов различных уровней и контролировать своевременность их проведения как собственниками, так и региональным оператором. Однако учитывая неумолимый процесс старения существующих зданий и непрерывный ввод в эксплуатацию новых, срок окончания региональной программы рискует постоянно отодвигаться в будущее. Если федеральное законодательство останется без изменений, региональные программы рискуют стать «вечными» и утратить свою актуальность [8, с. 4].

Организация капитального ремонта напрямую зависит от региональной программы, которая утверждается в каждом субъекте Российской Федерации. Этот ключевой документ включает в себя полный перечень многоквартирных домов региона, где планируется проведение работ, а также устанавливает строгую очередность их выполнения. При этом стоит отметить, что сроки реализации конкретных ремонтных мероприятий, определенных в этих региональных программах, рассчитаны на период, не превышающий трех лет [9].

При этом на практике нередко возникает ситуация, когда региональный оператор по капитальному ремонту сталкивается с трудностями. Одной из существенных проблем остается точное определение даты получения решения общего собрания собственников многоквартирного дома. Эта неопределенность вынуждает дополнительно запрашивать необходимую информацию либо у самих собственников, либо у владельца специального счета. Такой подход значительно усложняет процедуру перехода от одной формы создания фонда капитального ремонта к другой.

Для устранения обозначенной неопределенности и совершенствования действующего законодательства особенно важно уточнить временной период отсчета, то есть необходимо определить четкий момент, с которого начинается исчисление годового срока, следующего за получением региональным оператором решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Это может быть, например, дата регистрации решения в установленном порядке или иная фиксируемая дата, исключающая двусмысленное толкование. Такое уточнение позволит избежать спорных ситуаций и ускорит переход к формированию фонда на специальном счете.

Помимо этого, назрела необходимость уточнить круг лиц, имеющих право доступа к информации о средствах на специальных счетах капитального ремонта. Критически важно однозначно зафиксировать, кто именно имеет право истребовать данные о зачисленных платежах от собственников, величине остатка и обо всех операциях, проведенных по данному счету. Более строгое очерчивание этого круга лиц приведет к существенному увеличению открытости в использовании финансовых ресурсов, предназначенных для реализации программ капитального ремонта, и укреплению доверия собственников к механизмам накопления и расходования средств.

Важно отметить, что предлагаемые изменения соответствуют положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации и не затрагивают сферу предпринимательской и иной экономической деятельности, оценка соблюдения требований в которой осуществляется в рамках государственного контроля [10].

Принятие изменений, направленных на уточнение понятийного аппарата в части проведения капитального ремонта, не окажет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, а, наоборот, будет способствовать достижению целей государственных программ Российской Федерации.

При внесении данных уточнений в статьи 173 и 177 Жилищного кодекса Российской Федерации устранился неопределенность в правоприменительной практике, упростятся процедуры перехода между формами создания фонда капитального ремонта, а также повысится прозрачность использования средств собственников. Это, в свою очередь, будет способствовать более эффективному проведению капитальных ремонтов и, как следствие, улучшению жилищных условий граждан.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2025) // КонсультантПлюс: справочная правовая система / разработ. НПО «Вычисл. математика и информатика». М. : КонсультантПлюс, 1997–2025. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 03.11.2025).
2. Костянов А. В. Контроль проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов: методическое пособие для собственников помещений. М. : Прометей: Авангард, 2020. 150 с.
3. Архимандритова М. А. Капитальный ремонт в многоквартирных домах и тарифы на коммунальные услуги: вопросы и ответы. М. : Библиотечка РГ, 2014. № 10. 160 с.
4. Шрейбер К. К. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах — проблемы и решения: монография. М. : АСВ, 2021. 399 с.
5. Законопроект № 829059–8 «О внесении изменений в статьи 173 и 177 Жилищного кодекса Российской Федерации» // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество»). Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации, 2025. URL: https://sozd.duma.gov.ru/bill/829059-8#bh_note (дата обращения: 03.11.2025).
6. Официальный сайт партии «Единая Россия» // Партия «Единая Россия», 2005–2025. URL: <https://novgorod.er.ru/activity/news/izmeneniya-v-zhilishnyj-kodeks-podderzhal-edinorossy> (дата обращения: 03.11.2025).
7. Официальный сайт федерального проекта «Школа ЖКХ» партии «Единая Россия» // Партия «Единая Россия», 2005–2025. URL: <https://life.er.ru/> (дата обращения: 03.11.2025).
8. Генцлер И. В., Лыкова Т. Б., Прокофьев В. Ю., Гордеев Д. П., Колесников И. В., Ланцев Д. М. Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья / под общ. ред. И. В. Генцлер. М. : Фонд «Институт экономики города», 2016. 176 с.
9. Крашенинников П. В., Бадулина Е. В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. 2016. № 4. С. 29–34.
10. Договор о Евразийском экономическом союзе (Подписан в г. Астане 29.05.2014) (ред. от 25.05.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.06.2024) // КонсультантПлюс: справочная правовая система / разработ. НПО «Вычисл. математика и информатика». — М.: КонсультантПлюс, 1997–2025. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 03.11.2025).