

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет»
(национальный исследовательский университет)
Высшая школа экономики и управления
Кафедра «Финансы, денежное обращение и кредит»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА
Рецензент,
к.э.н.,
Директор ИОДО ЮУрГУ
_____ А.А. Дёмин
_____ 2017 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой,
д.э.н, профессор,
_____ И.А. Баев
_____ 2017 г.

ПРОБЛЕМА КРЕДИТОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В УРФО

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 38.04.01.2017

Руководитель,
к.э.н., доцент каф. ФДОиК
_____ Н. В. Жданова
« ____ » _____ 2017 г.

Автор,
студент группы ЭУ-375/3
_____ А С.Перцев
« ____ » _____ 2017 г.

Нормоконтролер,
ст. преподаватель каф. ФДОиК
_____ И.А. Бочкарева
« ____ » _____ 2017 г.

Челябинск 2017

АННОТАЦИЯ

Перцев, А.С. Проблема кредитования капитального ремонта многоквартирных домов в УРФО – Челябинск: ЮУрГУ, ЭУ – 375/3, 2017. – 109 с., 3 рис., 23 табл., библиографический список – 114 наим.

В диссертационном исследовании на основе изучения и анализа текущего состояния сферы ЖКХ нами были определены причины высокой степени износа основных фондов жилищной сферы и предложена концепция решения данной проблемы. Источниками данной проблемы являются неэффективное нормативно-правовое регулирование и несовершенная система финансирования. Целью данного исследования был поиск концепции финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, которая позволит использовать денежные средства наиболее эффективно, что, в конечном счёте, положительным образом скажется на решении задачи капитального ремонта. В результате исследования была найдена концепция для решения поставленной задачи. Новизна данной работы обусловлена тем, что в сравнении с ранее проводимыми исследованиями мы подошли к решению проблемы с минимальным привлечением государственной поддержки.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ОТРАСЛИ ЖКХ.....	8
1.1 Сущность ЖКХ. Формы управления многоквартирным домом.....	8
1.2 Механизм финансирования жилищно-коммунального хозяйства.....	19
1.3 Нормативно – правовое регулирование отрасли ЖКХ.....	32
2 ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ СФЕРЫ ЖКХ.....	40
2.1 Общая характеристика состояния жилищного фонда РФ.....	40
2.2 Методы и приёмы решения вопросов капитального ремонта и их эффективность.....	55
2.3 Результаты анализа проблем финансирования капитального ремонта многоквартирных домов.....	75
3 КОНЦЕПЦИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ.....	78
3.1 Зарубежный опыт решения проблем, связанных с ремонтом основных фондов жилищно – коммунального хозяйства.....	78
3.2 Концепция ЖКХ – банков, как решение проблемы капитального ремонта...	90
3.3 Эффект от использования ЖКХ – банков.....	101
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	106
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	110

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования механизмов финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и системы отношений между субъектами жилищного хозяйства состоит в том, что на данный момент население Российской Федерации столкнулось с проблемой высокой степени износа фондов жилищно-коммунального хозяйства в целом и жилищного хозяйства в частности. Сохранение текущей тенденции отсутствия необходимого объема мероприятий по решению этой проблемы приведёт к крайне негативным последствиям для огромной части населения России и потребует значительных бюджетных трат.

Социально-экономические интересы населения, их изменение, институциональные вопросы построения отношений относительно экономических отношений и оптимально использование ресурсов рассматривались в трудах экономистов: М. Вебера, Э. Остром, К. Маркса, Б.Шварц, С. Геззеля. В СССР и России к рассмотрению этих вопросов обращались В.И. Борисевич, П.С. Гейзлер, В.С. Фатеев и другие.

Над вопросами управления и организационно-экономическим развитием ЖКХ в течение значительного периода времени работали такие отечественные экономисты, как М. С. Леонтьева, В.Ф. Пивоваров, Г.Б. Поляк, Д.Ю. Нифонтов, Ю. Н. Тимофеева, П. В. Остроушко и другие.

Целью исследования является разработка концепции финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в РФ.

Достижение поставленной цели предполагает решение следующих взаимосвязанных задач:

- рассмотреть теоретические аспекты функционирования отрасли ЖКХ;
- на основе анализа финансово-экономических аспектов реформирования ЖКХ и с учетом его значения и функций выявить специфику финансового

механизма жилищно-коммунального хозяйства;

- провести анализ эффективности методов финансирования капитального ремонта многоквартирных домов;

- разработать и обосновать эффективность концепции ЖКХ-банков в решении проблемы капитального ремонта многоквартирных домов.

Предметом исследования являются социально-экономические отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Объектом исследования является жилищно-коммунальное хозяйство

В качестве информационной базы исследования были использованы материалы периодических изданий, законодательные и нормативные акты РФ и субъектов РФ, государственные программы сферы жилищно-коммунального хозяйства, статистические данные Государственного комитета по статистике РФ, результаты экономико-социологических исследований, отчёты о деятельности организаций сферы жилищно-коммунального хозяйства.

Теоретической основой исследования послужили разработки отечественных и зарубежных экономистов, специализирующихся в области институционального построения общественных отношений, реформирования управления жилищно-коммунального хозяйства.

Наряду с общенаучными методами исследований использовались: абстрактно-логический, сравнительного анализа, статистический, экономического анализа, обобщения и сравнительного анализа, табличный методы.

Научная новизна исследования конкретизируется в следующих положениях:

- проведена оценка доли участия граждан в решении вопросов относительно частной собственности через рассмотрение форм управления многоквартирным домом;

- выявлены проблемы недофинансирования жилищного фонда;

- предложена концепция эффективного использования денежных средств и увеличения доли участия граждан в решении вопросов относительно их собственности.

Практическая значимость исследования заключается в возможности решения проблемы высокой степени износа многоквартирных домов с наиболее эффективным использованием денежных средств населения и с наименьшим задействованием бюджетных ресурсов. Результаты исследования могут быть использованы органами федеральной, региональной и муниципальной власти при реализации программ по обновлению и модернизации жилищного фонда Российской Федерации.

По проблемам диссертационного исследования опубликовано 2 работы, общим объемом 1,0 п. л.

Структура и объем диссертации. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка из 113 наименований. Диссертация иллюстрирована рисунками и схемами.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ОТРАСЛИ ЖКХ

1.1 Сущность ЖКХ. Формы управления многоквартирным домом

В первой части первой главы мы рассмотрим сущность жилищно-коммунального хозяйства и особенности его функционирования. Особое внимание уделим жилищному хозяйству и такому элементу как многоквартирные дома. Это послужит основой для определения степени самостоятельности владельцев жилья и насколько автономно объединения собственников многоквартирных домов способны осуществлять деятельность по поддержанию на достаточном уровне и обновлению фондов совместного имущества.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – это совокупность взаимосвязанных отраслей экономики, основной задачей которых является бесперебойная и непрерывная работа инфраструктуры различных поселений. В первую очередь речь идёт о зданиях, которые являются жилыми помещениями и требуют создания всех необходимых условий, таких как: комфортабельное проживание, безопасность, предоставление всех необходимых для жизнедеятельности человека удобств путём оказания широкого спектра жилищных услуг. Включает в себя также объекты социальной инфраструктуры для обслуживания жителей [90]. Сам термин появился во время Советского Союза, предположительно во время массового строительства многоквартирных домов в шестидесятые – семидесятые годы двадцатого века, когда многим гражданам Советского Союза государство предоставило бесплатное жильё в виде квартир. В англоязычных странах аналогом ЖКХ считается «Publicservice», в переводе с английского – «общественная служба» – ведение общего хозяйства, которым пользуется населения какого-либо образования и включает помимо многоквартирных домов прочую инфраструктуру, а организация, осуществляющая данный вид деятельности, называется «Public utility», что дословно переводится как «общественная полезность».

Жилищно-коммунальное хозяйство в большей мере формирует среду повседневного существования каждого гражданина, обеспечивая удобство жизнедеятельности как на уровне населённого пункта, будь то город, или деревня, так и на уровне его отдельного домохозяйства или группы домохозяйств, объединённых в рамках дома или улицы. Качество жизнедеятельности определяется не только состоянием его жилища и всех необходимых инженерных сетей и коммуникаций, обеспечивающих комфортное проживание. Столь же немаловажными атрибутами качественной среды жизнедеятельности являются: надёжность и удобство транспортной инфраструктуры, возможность использования качественной связи с максимально широким охватом пользователей, доступность различного рода бытовых и прочих услуг, пользование которых влияет на качество здоровья, развития и жизни населения. Для жилищно-коммунальных услуг свойственны следующие черты как: социальная релевантность, крайне малая субститутируемость другими услугами, присущность к группе жизнеобеспечения.

Структура городского хозяйства включает в себя предприятия, выполняющие как функции производственного, так и непроизводственного типа, включая транспортное обеспечение, бытовой сервис, услуги коммуникации, торговлю, общепит и другие отрасли [97].

Жилищно-коммунальное хозяйство имеет следующие специфические особенности:

- совмещение производственных и непроизводственных функций, которые связаны предоставлением услуг производства благ материального характера;
- социальная важность, которая усиливает роль регулирования со стороны государства и требует контроля потребителями услуг;
- сочетание коммерческих, и некоммерческих организаций;
- отрасль одновременно представлена и естественными монополиями и теми отраслями, конкуренция в которых не только возможна, но и необходима;
- сочетание бизнеса различных размеров;

- особая роль местных органов самоуправления, вызванная тем, что центры оказания услуг рассредоточены согласно системе населения;

- неизбежность предоставления тех или иных услуг населению в независимости от его платежеспособности.

Жилищно-коммунальное хозяйство, как отрасль городского хозяйствования представлена двумя основными и крупнейшими отраслями являются жилищное хозяйство и коммунальное. Обе обозначенные отрасли имеют свои подотрасли.

Основными подотраслями жилищно-коммунальной сферы хозяйства являются:

- жилищное хозяйство и ремонтно-эксплуатационное производство;
- водоснабжение и водоотведение;
- коммунальная энергетика (электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение);
- городской транспорт (троллейбус, трамвай, автобус);
- информационное хозяйство (кабельные сети, спутниковое телевидение, оптоволоконные системы и электронные каналы связи, системы компьютерного обеспечения и связи);
- внешнее городское благоустройство, включающее дорожное хозяйство и дорожно-транспортное строительство;
- санитарная очистка территорий (уличная уборка, домовая очистка с утилизацией бытовых и пищевых отходов);
- зелёное хозяйство (озеленение района, цветоводство);
- уличное освещение [37].

К жилищному хозяйству относятся жилищное строительство и содержание жилого фонда, а остальные подотрасли относятся к коммунальному хозяйству. Подотрасли жилищно-коммунального хозяйства имеют тесную взаимосвязь. Так, эксплуатация жилья сопряжена со снабжением его водой, теплом, газом, электроэнергией. Технологически связаны водоснабжение, канализация, уборка и очистка городов и другие [19].

Одним из основных элементов жилищного хозяйства являются многоквартирные дома, в которых проживают люди, которые, в свою очередь, как правило, и являются собственниками этих квартир. В целях проведения хозяйственной деятельности собственники квартир избирают один из способов управления. Существует вариативность выбора способов управления многоквартирным, что в теории позволяет собственникам выбрать именно тот, который, по их мнению, является наиболее подходящим в их конкретной ситуации и месте. Среди сугубо субъективных факторов, оказывающих влияние на выбор способа управления многоквартирным домом, следует выделить такие как: техническое состояние объекта и его особенности, ментальность собственников многоквартирного дома, степень развития рыночных отношений в жилищной сфере административной единицы. Способы управления многоквартирными домами может различаться как в различных городах, так и регионах, особое влияние на приоритетность способа управления может оказывать плотность застройки и этажность многоквартирных строений [43].

В большей части регионов превалирует число многоквартирных домов, которые выбрали для себя непосредственный способ управления как наиболее подходящий. Однако если смотреть не на показатели количества строений, а сравнивать показатели совокупной площади, то первом месте по способу управления занимают управляющие компании. Это связано с тем, что экономически целесообразнее строить дома и обеспечивать жилищно-коммунальные услуги в домах с как можно большим количеством квартир.

Существует несколько способов управления многоквартирным домом.

Первым способом управления многоквартирным домом является непосредственное управление. Возможность использования непосредственного способа управления ограничено количеством квартир. При данном способе управления многоквартирным домом их должно быть не более тридцати. При выборе непосредственного способа управления властные и распорядительные полномочия делегируются одному из собственников квартир в этом доме,

который и осуществляет деятельность по управлению общим имуществом. Способ непосредственного управления в многоквартирном доме имеет как свои преимущества, так и свои недостатки [60].

Среди преимуществ вышеозначенного способа следует выделить следующие:

а) малые размеры многоквартирного дома позволяют осуществлять техническое обслуживание самостоятельно, без привлечения сторонних организаций. В таком случае пропадает необходимость производить плату за выполнение каких-либо работ, а значит они не будут вписаны в затраты, что в конечном счёте скажется на снижении расходов на коммунальные платежи;

б) владелец каждой из квартир в многоквартирном доме с непосредственным способом управления заключает отдельный прямой договор с ресурсоснабжающим предприятием и отвечает только за свои задолженности и не несёт никакой материальной ответственности за задолженности других владельцев этого дома;

в) непосредственное управление многоквартирным домом может оказаться единственно возможным способом улучшения жилищных условий в случае если работа всех местных управляющих компаний на деле оказываются слишком низкого качества и не соответствуют требованиям к работе подобных организаций;

г) в тех населённых пунктах, где основную часть составляет малоэтажная застройка, вариант использования непосредственного способа управления является единственно возможным, поскольку создание товарищества собственников жилья нерентабельно, а управляющие организации, как правило, отсутствуют как таковые;

Помимо преимуществ использования непосредственного способа управления многоквартирным домом также есть и недостатки, такие как:

а) выделение средств из Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на выполнение работ по капитальному ремонту в домах с непосредственным способом управления не предусмотрено;

б) обратной стороной того, что собственники квартир в доме с непосредственным способом управления заключают прямые договора с ресурсоснабжающими предприятиями является то, что в отношениях между собственником и предприятием отсутствует посредник в лице юридического лица, способный защищать интересы собственника более эффективно [46].

Для решения исключительно технических вопросов многоквартирного дома может быть выбран такой вариант, когда для решения этих задач будет привлечена управляющая компания, которая и будет заниматься этими вопросами. Причём создание юридического лица собственниками многоквартирного дома не потребуется. В таком случае собственниками квартир создаётся домком, в задачи которого входит решение задач организационного характера, а также занимается контролем качества выполняемых управляющей компанией работ [86].

Вторым способом управления многоквартирным домом является товарищество собственников жилья. Товарищество собственников жилья – это юридическое лицо, которое является некоммерческой организацией. Для создания такого объединения необходимо согласие не менее пятидесяти процентов собственников квартир и помещений многоквартирного дома. Инициатива создания товарищества собственников общего имущества может исходить как от физического, так и от юридического лица, являющегося собственником помещения в многоквартирном доме [44]. Товарищество собственников жилья – это организация, созданная на базе объединения собственников помещений многоквартирного дома или собственников соседних с жилыми строениями участков с целью совместного управления помещениями и земельными участками одного многоквартирного дома или группы домов, которые находятся в общем пользовании и владении. Также в функционал товарищества собственников жилья входит эксплуатация общего имущества, строительство дополнительных объектов и помещений, сдача общего имущества в арендное пользование в самом многоквартирном доме либо на прилегающей к нему территории [36]. Высшим

органом в ТСЖ является Общее собрание членов, на собрании которого происходит процедура избрания правления. Правление – это постоянно действующий исполнительный орган, из числа которого избирается председатель правления ТСЖ. Председатель действует от имени товарищества без доверенности, обладает правом подписи всех документов товарищества. Однако в то же самое время председатель правления сам по себе органом управления не является. Таким же способом проходит избрание ревизионной комиссии, которая создаётся для контроля финансово-хозяйственной деятельности правления и председателя, избираемых сроком до двух лет [67].

Такой способ управления многоквартирным домом считается на данный момент самым прогрессивным. Это обусловлено тем, что товарищество, являясь юридическим лицом, имеет возможность максимально эффективно осуществлять хозяйствование многоквартирным домом и наиболее заинтересованно продвигать интересы жителей этого дома, которые, по сути, являются одновременно и участниками и благополучателями объединения собственников общего имущества. При увеличении количества собственников квартир и помещений в многоквартирном доме непосредственный способ управления многоквартирным домом становится менее эффективным в сравнении с товариществом собственников жилья, поскольку при увеличении участников коммуникации возможность прямого решения вопросов снижается [88]. При этом товарищество собственников жилья сохраняет свою особенность, которая состоит в том, что объединение состоит из собственников жилья, для которых основной задачей является поддержание и развитие инфраструктуры дома, которое осуществляется за счёт этих же самых собственников. Что же касается сторонних организаций, то их основная задача как коммерческих предприятий состоит в том, чтобы извлекать максимальную прибыль при минимальных затратах [76].

Целью деятельности товарищества собственников жилья является эффективное управление общим имуществом дома и реализация деятельности по содержанию, сохранению, созданию и приращению означенного имущества.

Также в задачи товарищества собственников жилья входит предоставление коммунальных услуг и осуществление других видов деятельности, которые необходимы для полноценного функционирования совместного имущества собственников квартир и иных помещений многоквартирного дома [62]. Товарищество собственников жилья обладает правом на предоставление услуг по содержанию дома, выполнению ремонтных работ относительно общего имущества. Работы могут выполняться как собственными силами, так с помощью привлечения сторонних лиц на договорной основе. Также товарищество собственников жилья вправе заключить договор с управляющей компанией на предмет оказания определённого вида работ или предоставления услуг. В таком случае товарищество собственников жилья будет выполнять контролируюшую за выполнением услуг и работ функцию [61].

Самым распространённым методом реализации хозяйственной деятельности относительно многоквартирного дома при выборе такой формы управления как товарищество собственников жилья – прямое управление. Такая форма управления подразумевает помимо функций сбора средств и контроля за их использованием ещё и непосредственное выполнение всей деятельности относительно имущества самими собственниками многоквартирного дома. То есть, как правило, из числа собственников дома формируется административный персонал в лице председателя и бухгалтера, а также рабочий персонал: сантехник, электрик узкого или общего профиля. Однако работники могут и не являться жильцами этого многоквартирного дома, но являться его работниками. В таком случае председатель и бухгалтер выполняют только функцию контроля за расходами средств и выполнением работ [94].

Главным недостатком такого способа управления многоквартирным домом является высокая стоимость содержания административного и рабочего персонала. Причём чем меньше в многоквартирном доме помещений, тем выше доля средств, требуемых для выплаты зарплат своим сотрудникам, то есть либо увеличивается финансовая нагрузка на индивидуальные бюджеты собственников

квартир либо уменьшается доля средств, идущая на содержание общего имущества. Решением такого рода проблемы может быть создание многоквартирного товарищества собственников жилья. Тогда затраты на содержание административного и рабочего штата сотрудников сокращаются. В то же самое время сложность построения и регулирования системы хозяйствования возрастает. Отдельным моментом, который может быть камнем преткновения является различное состояние многоквартирных домов, когда одни дома могут требовать намного больше внимания и работы, чем другие.

Ещё один способ исполнения хозяйствования общим имуществом многоквартирного дома является пользование услугами управляющих организаций. Управляющая организация – организация, являющаяся юридическим лицом, предоставляющим свои услуги в сфере жилищно-коммунального хозяйства на коммерческой основе. Деятельностью управляющей компании является работа по содержанию многоквартирного дома, проведению ремонтных работ, улучшение условий проживания, контролю за сбором поступлений от собственников жилья и другие. Обязательным условием осуществления деятельности управляющей организации является наличие соответствующей лицензии [102].

В случае выбора такого способа управления многоквартирным домом управляющая организация заключает договор с каждым собственником помещения на тех условиях, которые были определены на общем собрании и согласованы с управляющей организацией. Договор заключается на срок от одного года до пяти лет. Управляющая организация должна выполнять работы по ремонту и надлежащему содержанию общего имущества, предоставлять перечень коммунальных услуг и иную деятельность, направленную на улучшение качества жизни в многоквартирном доме согласно пунктам договора за согласованный размер ежемесячной платы [55].

В первом и наиболее прогрессивном варианте товарищество собственников жилья передаёт согласно договору какую-то часть своих функций управляющей

организации, оставляя за собой роль контроля по исполнению записанных в договоре обязанностей управляющей организации. В таком случае с одной стороны будет получен доступ к профессиональным, материальным, юридическим и лоббистским ресурсам управляющей организации, с другой же за товариществом собственников жилья останется право и возможность за надлежащим исполнением взятых на себя обязательств со стороны второй стороны договора о предоставлении услуг, то управляющей организации. Товарищество собственников жилья имеет при таком виде отношений имеет право на прекращение совместных отношений с управляющей организацией в связи с невыполнением своих обязанностей в надлежащем порядке. Далее товарищество собственников жилья может либо взять исполнение функций управления домом на себя либо выбрать другого оператора на рынке услуг управляющих организаций.

Помимо способа управления общему собранию владельцев помещений необходимо сделать выбор в пользу какой-либо конкретной управляющей организации, согласовать в виде договора все условия сотрудничества, включая ежемесячные взносы на выполнение функций по управлению многоквартирным домом.

Второй вариант использования управляющей организации предполагает отсутствие товарищества собственников жилья и передачу всех функций и полномочий управляющей компаний. При таком подходе совершенно обосновано появляется риск того, что управляющая организация будет выполнять свою работу без должного уровня ответственности, что может повлечь отсутствие улучшения или даже ухудшение жилищных условий. Это может произойти по причине того, что отсутствует какой-либо целостный контроль. А тот факт, что отсутствует субъект, который представляет интересы собственников помещений многоквартирного дома, усложняет возможность прекращения отношений между собственниками общего имущества дома и управляющей организацией [63].

Управляющая организация может быть назначена и помимо воли собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Такое развитие ситуации возможно при условии, если в течение определённого периода времени собственники помещений не смогут создать товарищество собственников жилья и не определятся с тем как будет организовано управление общим имуществом дома [33].

Основным преимуществом использования управляющих организаций является наличие опыта по управлению многоквартирным домом и наличие таких ресурсов как административный, материальный и человеческий. К недостаткам при использовании такой формы правления многоквартирным домом как управляющая компания относятся:

а) фундаментальный принцип существования управляющей организации как коммерческого предприятия, которое в основе своей деятельности ставит задачу получения прибыли в данный период времени, а следовательно приоритетом является сохранность или улучшения чужого имущества, а извлечение прибыли. И если управляющая компания не обладает необходимыми ресурсами для полноценного выполнения своих функциональных обязанностей, то компенсация будет либо за счёт повышения сборов с собственников помещений либо за счёт снижения качества выполняемых работ и предоставляемых услуг;

б) при отсутствии товарищества собственников жилья дома как организационно-правового субъекта возможность контроля за деятельностью управляющей организацией значительно усложняется во-первых по причине отсутствия необходимых правовых и технических знаний каждого отдельного собственника помещения, а во-вторых по причине отсутствия ценности единичного голоса собственника помещения в многоквартирном доме при ведении споров с управляющей организацией.

При ненадлежащем исполнении договора сотрудничество с управляющей организацией может быть прекращено. Это может быть сделано в одностороннем порядке на основании решения, принятого на общем собрании собственников

помещений многоквартирного дома. Вместе с решением по прекращению сотрудничества с управляющей организацией общему собранию необходимо либо выбрать другую управляющую организацию для подписания договора на выполнение вышеуказанных видов работ и предоставлению услуг или принять решение о смене способа управления общим имуществом [2].

Ещё одной формой правления общим имуществом многоквартирного дома является жилищно-строительный кооператив. По своей сути такая форма правления практически идентична товариществу собственников жилья, с той лишь разницей, что первоочередной причиной создания жилищно-строительного кооператива является удовлетворение потребностей граждан в жилье, а также вытекающая потребность в виде управления многоквартирным домом. Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. В Жилищном кодексе даже предусмотрена процедура быстрого перехода к форме правления товарищества собственников жилья [34].

Представим выводы по способам управления в виде таблицы.

Таблица 1 – Сравнение способов управления многоквартирным домом (составлена автором)

	Непосредственное управление	Управляющая компания	Товарищество собственников жилья
Преимущества	Прямая оплата коммунальных услуг и оказание услуг сторонними организациями согласно договору, долги отдельной квартиры не распространяются на весь дом, прозрачная система начисления и уплаты долгов, нет расходов на административный персонал	Лоббистские возможности, укомплектованность специалистами высокого уровня, наличие опыта и работающих схем	Прямая взаимосвязь желаемого и текущего состояния дома, возможность снижения стоимости содержания дома за счёт получения прибыли, возможность контроля за деятельностью управляющей компании

Окончание таблицы 1

	Непосредственное управление	Управляющая компания	Товарищество собственников жилья
Недостатки	Невозможность получения средств от фондов и иных государственных организаций, управление домом осуществляется не на коммерческой основе, снижение эффективности при увеличении числа квартир	Отсутствие заинтересованности в улучшении жилищных условий, пренебрежительное отношение к каждому отдельному собственнику, потеря прибыли от использования фондов дома, сложность получения информации о деятельности управляющей компании, затраты на покупку услуг управляющей компании	Сложность взаимодействия с городскими структурами ввиду отсутствия лоббистских возможностей, наличие дополнительных затрат в виде административных расходов, затраты при привлечении внештатных специалистов, сложность работы с малоактивными гражданами

Исходя из вышеизложенного, мы можем сделать некоторые выводы относительно способов управления общим имуществом многоквартирных домов. Во-первых, это отсутствие своего рода самодостаточности объединения собственников жилья при решении некоторых вопросов, проведении политики относительно частного имущества и средств собственников либо ввиду высокой зарегулированности сферы жилищно-коммунального хозяйства со стороны государства либо из-за отсутствия полноценного рынка услуг в этой сфере экономики.

Отсутствие самодостаточности объединения собственников жилья при решении некоторых вопросов, проведении политики относительно частного имущества и средств собственников отражается в том, что, нормативы проведения, например, работ по капитальному ремонту имеют не рекомендательный, а обязательный характер. Да, государство должно заботиться о качестве жизни граждан, но если дело касается частной собственности, то оптимальный уровень комфорта должен соответствовать стремлению

собственника обладать таким уровнем качества жизни. К тому же государство банально не в состоянии решать должным образом вопросы частной собственности граждан по той причине, что конкретный чиновник – исполнитель в отличие от собственника имеет опосредованное отношение к каждому отдельному объекту частной собственности, недостаточно информирован в деталях каждого конкретного случая и руководствуется методичными пособиями, рекомендациями и нормативами, разработанными для работы с некой усреднённой ситуацией.

Во-вторых, из-за того, что уровень бюрократии даже в сфере жилищного хозяйства достаточно высок, то существует целый ряд ситуаций, при которых крайне сложно осуществлять действия без применения административного ресурса либо привлечения дорогостоящих услуг сторонних организаций. Например, из-за сложностей законодательства товариществу собственников жилья необходимо либо иметь штатного юриста из числа жителей своего дома или привлекать частную юридическую компанию, которая будет осуществлять консультативные и юридические услуги на коммерческой основе. Стоимость этих услуг ложится дополнительным финансовым бременем на собственников жилья в многоквартирном доме, избравшем более независимый от государства способ управления общим имуществом.

Чрезмерное участие государства во всех сферах жизнедеятельности общества, в том числе в вопросах управления общим имуществом многоквартирного дома помимо финансовых затрат на содержание различных ведомств и перечисления средств в целях выдачи заработных плат административному персоналу, имеет ещё одно крайне негативное последствие, которое ещё более усложняет работу государства, что влечёт к увеличению затрат на решение этих проблем. Дело в том, что единственными факторами, способными побудить собственников жилья в многоквартирных домах принимать более активное участие в управлении жизнедеятельностью многоквартирного дома могут быть лишь необходимость действие и надежда только на свои силы. В ином случае он индифферентен.

1.2 Финансовый механизм жилищно-коммунального хозяйства

Во второй части первой главы мы рассмотрим финансовую сторону данной темы. Во время подробного изучения собственников и благополучателей рассмотрим парадокс нетождественности владельца средств и получателя выгоды от использования средств собственника. Также проведём сравнение источников финансирования и отметим плюсы и минусы каждого из них. Это даст нам представление того как по мнению законодателей должно происходить финансирование. Вместе с рассмотрением финансирования жилищного хозяйства мы обратим внимание на сферу жилищно-коммунального хозяйства в целом, неотъемлемой частью которого является жилищное хозяйство.

Большую часть финансирования для осуществления своей деятельности предприятия жилищно-коммунальной сферы получают из территориальных бюджетов. Бюджетные средства, получаемые для нужд жилищно-коммунального хозяйства поступают в виде дотаций, которые можно разделить на следующие:

- дотация, которая идёт на покрытие убытков предприятий, образующихся в результате разницы цены, когда фактическая себестоимость предоставляемых населению продукции и услуг оказывается выше суммы тех платежей, которые поступают от населения;

- дотация на капитальные вложения в сферу жилищно-коммунального хозяйства при увеличении потребности в таких услугах, с целью повышения эффективности работы предприятий жилищно-коммунального хозяйства, с целью повышения энергоэффективности и сокращения издержек ;

- дотация на оплату фактически выполненных работ и оказанных населению услуг [20].

Наибольшая доля средств, которые выделяются с целью содержания основных фондов жилищно-коммунального хозяйства, идёт на выполнение работ по текущему ремонту. Без своевременного и достаточного выделения финансовых средств на проведение текущих ремонтных работ содержание инфраструктуры

жилищно-коммунального хозяйства в технически исправном состоянии крайне затруднительно и может повлечь серьёзные последствия, на преодоление которых впоследствии может потребоваться ещё больше средств. Весомая часть выделяем на текущий ремонт материальных ресурсов при бюджетном финансировании используется недостаточно эффективно, ввиду отсутствия личной заинтересованности в экономном использовании средств, а зачастую потребность в бюджетном финансировании искусственно завышается с целью получения дополнительных дотаций от государства.



Рисунок 1 – Схема финансирования жилищно-коммунального хозяйства
(составлено автором)

Сфера жилищно-коммунального хозяйства – одна из составных частей всего народного хозяйства, Также это в полной мере самостоятельная отрасль. Её задача – обеспечение существования и постоянного улучшения социальной сферы общества.

Существуют несколько источников финансирования коммунального хозяйства:

- бюджетное финансирование;
- собственные средства;
- внебюджетное финансирование.

Первый из них – бюджетное финансирование. Отношения бюджета и отрасли ЖКХ двусторонни. Первая сторона – внесение доходов в бюджет, вторая – получение бюджетных средств. Полностью за счет ассигнований из бюджета финансируются такие виды хозяйствования как: уборка территорий населенных пунктов, озеленение, дорожное хозяйство, освещение. Дополнительное к территориальным бюджетам финансирование из бюджетов вышестоящих уровней получают: жилищное хозяйство и энергетика для отопления жилых домов, городской пассажирский транспорт. Однако при таком подходе выявляется проблема того, что дотирование не побуждает предприятия к интенсификации ведения хозяйства в целях снижения издержек и повышения эффективности. Получаемые в виде дотаций средства идут на такие цели как: покрытие ценовой разницы за предоставляемые услуги и продукцию (тепло домов, транспортные услуги), на капитальные вложения (водопроводно-канализационное хозяйство) и оплату работ [43].

Бюджетные средства включают в себя помимо федеральных бюджетные средства регионального и муниципального уровней и выделяются при реализации целевых программ из общего или региональных фондов. В консолидированном бюджете Российской Федерации на мероприятия по развитию и поддержанию жилищно-коммунального хозяйства предполагается выделение денежных средств в приблизительной доле до 14 процентов от общих ежегодных расходов. Практически полностью все эти средства дотируются за счет территориальных бюджетов, из которых 5 процентов это расходы региональных бюджетов, и 9 процентов, – на местные бюджеты.

В среднем доля затрат на нужды жилищно-коммунального хозяйства от полного объёма расходов бюджетов регионального уровня составляет порядка 5 процентов, а доля расходов местных бюджетов около 19 процентов. За счет ассигнований из бюджетов различных уровней полностью финансируются такие сферы хозяйствования как: уборка и приведение в порядок территорий населенных пунктов, освещение, дорожное хозяйство, озеленение и другие. Из

бюджетов более высоких уровней средства выделяются на содержание энергетики и отопления жилых строений, городской пассажирский транспорт и другие [109].

Роль бюджетных средств в финансировании отдельных подотраслей жилищно-коммунального хозяйства различна. Различные виды работ и услуг финансируются по-разному. И если предоставление и выполнение одних дотируется полностью, то других лишь частично. Дотирование отраслей жилищно-коммунального хозяйства очень распространено. Дотации выделяются для покрытия убытков предприятий. Это происходит из-за того, что реальная стоимость предоставляемых услуг и выполняемых работ зачастую выше тех цен, по которым они реализуются населению. Тем самым дотации даются не предприятиям, а населению. Следовательно, эти дотации являются одной из форм отношений государства через бюджет с населением [22].

Вторым источником могут быть внебюджетные средства. Привлечение внебюджетных средств на нужды жилищно-коммунального хозяйства может происходить из нескольких источников. Во-первых, это получение кредитных займов у российских банков или международных на общих условиях. При этом следует учитывать все риски. С одной стороны, все доходы поступают в национальной валюте, что означает возможность длительного прогнозирования возможности возврата взятых на какие-либо цели средств. Однако обстановка со стоимостью кредитных денег в Российской Федерации очень непростая: помимо выплаты тела самого кредита, придётся заплатить до пятой части взятого кредита сверху из-за очень высоких ставок Центрального Банка Российской Федерации.

Альтернативой кредиту в национальной валюте является возможность кредитование предприятий в иностранной валюте. Безусловным плюсом такого кредитования является низкая, в сравнении с кредитованием в национальной валюте, процентная ставка. Минусом же и огромным риском является непостоянство рубля. Высокий уровень волатильности может стать причиной кратного увеличения стоимости заёмных денег, вплоть до удвоения суммы, взятой ранее, как это было в две тысячи четырнадцатом году, когда в течение

нескольких месяцев курс рубля рухнул вслед за стремительным падением стоимости на углеводородные энергоносители. Поэтому такой способ кредитования не имеет большого опыта применения. Другими источниками внебюджетного финансирования могут быть различные государственные и негосударственные гранты на энергосберегающие проекты.

Третьим источником являются собственные средства. К собственным средствам предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства относятся различные сборы, а также прибыль этих предприятий, получаемая от реализации различных услуг населению.

Средства на капитальный ремонт: собственные и бюджетные.

Финансирование капитального ремонта из бюджетных средств. Помимо средств собственников квартир для проведения капитального ремонта многоквартирного дома могут быть использованы бюджетные средства, которые выделяются согласно приоритетам и очередности, обозначенной региональным фондом капитального ремонта. На эти цели средства из бюджета могут быть выделены товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, управляющим организациям, региональным операторам. Средства выделяются из бюджетов различных уровней согласно законодательству России или субъекта Российской Федерации. Формирование фондов капитального ремонта региональным оператором. Деятельность регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах [15].

Финансирование капитального ремонта из собственных средств. Основным доходом многоквартирных домов являются поступления средств от жильцов домов – собственников квартир. До недавнего времени такого рода взносы не носили обязательный характер. Однако позднее, ввиду плачевного состояния всей сферы жилищно-коммунального хозяйства, новыми правилами жилищного кодекса введены новые положения, устанавливающие обязанность

собственников помещений в многоквартирном доме вносить ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Также дополнительные средства могут поступать из многих других источников доходов многоквартирных домов. Основные из которых:

- плата за рекламу в лифте;
- аренда стен для рекламы;
- аренда крыши операторами мобильной связи для установки антенн, осуществляющих передачу связи своим абонентам;
- оплата компаниями-поставщиками телематических услуг и кабельного телевидения права на поставку этих самых услуг жильцам многоквартирного дома [47].

Средства, собираемые на проведение капитального ремонта, поступают в один из объектов аккумуляции:

- 1) на специальный счёт и используются по прямому назначению либо по достижении суммы, достаточной для проведения ремонтных работ, либо по наступлению срока обязательного проведения ремонта;
- 2) на счёт регионального оператора, который проведёт ремонт по достижению срока.

Право выбора наиболее подходящего способа формирования фонда капитального ремонта остаётся за собственниками жилья многоквартирного дома. Право собственности в отношении собранных средств за всё это время остаётся за собственниками помещений [74].

Фонд регионального оператора капитального ремонта. Региональный оператор – это фонд некоммерческого типа. Учреждается субъектом федерации в лице Министерства строительства и инфраструктуры. Региональный оператор может быть областным, краевым или республиканским. Все затраты на содержание регионального оператора и обеспечение всей его деятельности покрываются за счёт средств субъекта федерации. Посредством этой организации региональная власть создаёт единую систему учёта, мониторинга и ремонта многоквартирных

домов согласно программе капитального ремонта, ежегодно принимаемой и реализуемой правительством субъекта российской федерации [42].

Функции регионального оператора:

1) аккумулярование на счёте регионального оператора средств, поступающих от собственников в виде взносов на капитальный ремонт;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение по ним операций при решении собственников помещений многоквартирного дома выбрать регионального оператора как владельца специального счета. Региональный оператор не имеет права отказать собственникам квартир отказать в открытии специального счёта;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете или счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества из средств на счёте или же, если необходимо, с привлечением средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета федерального, регионального или обоих одновременно;

5) взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах [89].

Все закупки необходимых для выполнения своих функций товаров, работ и услуг, осуществляемые региональным оператором, предусматривают конкурсный подход к выбору поставщиков, исполнителей и подрядчиков. Конкурсный подход предполагает прозрачность и открытость, что, по мнению законодателей позволяет снизить риск возникновения коррупционных схем, а рыночный подход определения поставщика товаров, работ и услуг способствует повышению качества предложения и снижению стоимости.

В целях увеличения прозрачности мониторинга всех совершаемых закупок региональным оператором товаров, работ, услуг, все закупки осуществляются в единой информационной системе. Региональный оператор открывает счета в кредитных организациях, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации. Выбор кредитной организации должен проходить посредством конкурсной процедуры. В том числе Региональный оператор имеет право открывать счета в территориальных органах Федерального казначейства или финансовых органах субъектов Российской Федерации за исключением специальных счетов [11].

Таблица 2 – Преимущества и недостатки способа аккумуляции средств на счёте Регионального оператора (составлено автором)

Преимущества	Недостатки
Гарантированное законом проведение капитального ремонта в срок	Отсутствие уверенности в сохранности денег
Все вопросы относительно капитального ремонта решаются региональным оператором	Ремонт производится согласно государственным нормам, а не интересам жильцов
При недостатке средств, собранных на капитальный ремонт, вопрос недостающих средств решается региональным оператором	Непрозрачность системы
Все административные расходы покрываются за счёт регионального оператора	Несправедливое использование средств граждан России
Все расходы по ведению счёта лежат на региональном операторе	

Вторым объектом аккумуляции денежных средств для проведения капитального ремонта многоквартирного дома является специальный счёт. Все

средства, полученные в виде взносов на капитальный ремонт дома, аккумулируются на специальном счёте в банке. Специальный счёт, как правило используется товариществом собственников жилья, но также владельцем специального счёта могут быть: жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая компания и региональный оператор (если собственники многоквартирного дома приняли такое решение) [28].

Помимо самостоятельного выбора банка, собственники помещений многоквартирного дома также выполняют и другие действия: открывают счёт, осуществляют по нему операции, оплачивают услуги по его обслуживанию; организуют и осуществляют контроль за сбором средств, занимаются ежемесячным выставлением квитанций собственникам помещений и несут расходы по данному виду работ; работают с теми, кто по тем или иным причинам игнорируют уплату взносов на капитальный ремонт; занимаются подбором подрядных организаций, выполняющих те или иные виды ремонта и определяют задачи и порядок проведения работ; выполняют функцию контроля за ходом выполнения капитального ремонта и осуществляют приёмку выполненных работ.

В таком случае ответственность за своевременность и качество проведения капитального ремонта лежит на собственниках помещений многоквартирного дома. Если возникнет ситуация, при которой настанет срок проведения капитального ремонта, а количество средств на специальном счёте окажется недостаточным, то собственником придётся самостоятельно искать дополнительные средства для проведения ремонтных работ. В таком случае у товарищества собственников жилья остаётся два варианта, один из которых резкое повышение величины взносов, а второе – привлечение кредитных средств. Все средства, аккумулируемые на специальном счете каждого конкретного многоквартирного дома могут быть расходованы исключительно на выполнение работ по капитальному ремонту [41].

Каждый собственник помещения многоквартирного дома вправе получить всю необходимую информацию касательно суммы накопленных средств и операций с ними, сделав соответствующий запрос владельцу счёта либо коммерческому банку в котором открыт счёт. Так как средства, перечисляемые на специальный счет не принадлежат ни товариществу собственников жилья, ни управляющей организации или региональному оператору, то в случае процедуры банкротства владельца счёта, наложения на него штрафных санкций или при несении судебных издержек или каких-либо других подобных трат гарантируется неприкосновенность средств на специальном счёте. Право на распоряжение этими средствами и направление этих средств на определённые нужды имеют исключительно собственники жилых помещений [26]. Так как товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, то это предусматривает наличие ряда льгот.

В общем порядке налогом на прибыль облагаются только те средства, которые относятся к нецелевым. При этом средства, относящиеся к целевым поступлениям, такие как: вступительные взносы, членские взносы, паевые взносы, а также отчисления на формирование резерва на проведение ремонта, капитального ремонта общего имущества, которые производятся членами товарищества собственников жилья в общем порядке не облагаются [95].

Однако средства, собранные на содержание дома с собственников помещений многоквартирного дома, которые не являются членами товарищества собственников жилья, целевыми уже не считаются и будут облагаться налогом на общем основании за предоставление услуг по ремонту и содержанию многоквартирного дома. Данная законодательная норма по мнению законодателей побуждает остальных собственников помещений становиться членами товарищества собственников жилья, так как это экономически обосновано. Оплата взносов является обязанностью каждого собственника помещения многоквартирного дома вне зависимости от того, является ли он членом товарищества собственников жилья или не является [85]. Накопление

средств на специальном счёте также не исключает возможности поддержки государством в вопросе проведения капитального ремонта, то есть способ накопления не влияет на возможность получения субсидий.

В тех случаях, когда капитальный ремонт многоквартирного дома, аккумулирующего средства на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, а требуется проведение каких-то видов работ в соответствии с нормативами, то орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. Владелец специального счета обязан в течение одного месяца с момента получения такого решения перечислить все, находящиеся на специальном счете средства на счет регоператора [14].

При выборе собственниками квартир многоквартирного дома формирования средств для проведения капитального ремонта на специальном счете в коммерческом банке, собранию собственников вместе с этим решением необходимо определиться со следующими атрибутами специального счёта:

1) во-первых это ежемесячный размер взноса на капитальный ремонт, который не может быть меньше минимального размера взноса, рассчитанный и принятый нормативно-правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) во-вторых необходимо определить владельца специального счёта. Им могут быть: управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив;

3) в-третьих, необходимо выбрать кредитную организации, в которой будет открыт специальный счет. В том случае, если в качестве владельца специального счета выбран региональный оператор, необходимым условием является присутствие и функционирование кредитной организации на территории того субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляет свою деятельность региональный оператор.

Решение по выбору кредитной организации, на счетах которых будут аккумулироваться средства собственников жилых помещений многоквартирного дома может быть принято и без непосредственного участия. Если за определённый промежуток времени собственники помещений многоквартирного дома либо не сделают выбор в пользу какой-то определённой кредитной организации, или сделают выбор в пользу организации нормам жилищного кодекса, то вопрос выбора кредитной организации, на счетах которой будет осуществляться накопление средств, будет переданным на усмотрение регионального оператора [10].

Таблица 3 – Преимущества и недостатки специальных счетов (составлена автором)

Преимущества	Недостатки
средства накапливаются на счете одного дома и не могут быть направлены на ремонт других домов	расходы по содержанию и ведению счета собственники ведут самостоятельно
работы по капремонту можно провести ранее срока, установленного программой, при наличии необходимой суммы	работа с должниками по оплате взносов на капремонт ведется самостоятельно
собственники сами выбирают размер взноса, перечень работ и услуг по капремонту, сроки проведения и кредитную организацию, в которой будет открыт счет конкретного дома	при недостаточности средств для проведения капитального ремонта в срок ТСЖ, ЖСК и УО сами определяют источник финансирования, в случае кредитования выплачивают проценты по кредиту
в любой момент можно сменить на другой способ формирования Фонда капремонта	ТСЖ, ЖСК и УО самостоятельно взаимодействуют с выбранным банком

Таким образом, по мнению законодателей и функционеров, собственники многоквартирных домов обязаны отчислять средства для проведения капитального ремонта многоквартирных домов даже не смотря на тот факт, что дело касается частной собственности граждан. Самым прогрессивным на данный момент способом, позволяющим учесть все пожелания и потребности граждан, является аккумуляция средств на специальном счёте. Такой способ позволяет не только отслеживать состояние счёта на каждый конкретный момент времени, но и даёт возможность демпфировать ежегодный рост цен путём начислений процентов на ту сумму, которая находится на специальном счёте в кредитном банке. Сам же принцип финансирования, в конце концов, остаётся несправедливым, так как принудительным способом заставляет граждан собирать средства граждан на то, чтобы отремонтировать ту собственность, которая принадлежит этим же самым гражданам. А если средств не хватает, то недостающая часть берётся из бюджета, то есть из средств граждан или из тех средств, которые принадлежат по своей сути другим гражданам. Конечным же бенефициаром оказывается коммерческий банк, который получает большой объём денежных средств на длительный срок либо бесплатно, либо за сравнительно небольшую стоимость, которая ниже ставки рефинансирования. По нашему мнению, используя такой способ накопления средств, с таким низким уровнем оборачиваемости, профинансировать необходимый объём работы в установленные сроки невозможно.

Саму же ситуацию с объектом аккумуляции денежных средств для проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома стоит особенно отметить. Дело в том, что по сути ситуация выглядит таким образом, что государство принудительно заставляет гражданина не только выделять часть средств из бюджета домохозяйства, но ещё и перечислять денежные ресурсы в финансовую организацию. Тем самым государство дважды заставляет человека распорядиться его собственностью помимо его воли.

1.3 Нормативно-правовое регулирование отрасли ЖКХ

В данной главе мы опишем основные законы и другие основные юридические документы, которые регулируют отношения в жилищной сфере. Также мы рассмотрим те основные государственные структуры, которые задействованы в регулировании жилищного хозяйства, проведении реформ и реализации различных общероссийских программ. Определим насколько нормативно-правовое регулирование в данной сфере способно решить задачу по преодолению последствий многолетнего простоя в ремонте и обновлении, приведшего к той ситуации, когда большинство основных фондов в значительной мере имеет высокий уровень износа.

Нормативно-правовая база состоит из федеральных и региональных законодательных актов, а также из нормативных и локальных актов. Федеральных законов на данный момент всего 9:

1) Постановление Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 «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»;

2) Федеральный закон от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;

3) Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 188-ФЗ, с учетом поправок, внесенных Федеральным законом от 03.07.2016 года № 355-ФЗ;

4) Федеральный закон от 18.12.2015 № 399-ФЗ «О внесении изменений в статью 169 Жилищного Кодекса Российской Федерации и статью 17

Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»;

5) Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (ред. от 25.12.2015) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

6) Приказ Минстроя России от 07.02.2014 N 41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом Российской Федерации минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах»;

7) Приказ Минстроя России от 04.08.2014 N 427/пр «Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме»;

8) Федеральный Закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Постановление Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 устанавливает для Регионального оператора каждого из субъектов Российской Федерации единый порядок услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов через электронные торги. Также создается единый реестр поставщиков этих услуг и работ. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (ред. от 25.12.2015) устанавливает правила содержания имущества в многоквартирном доме, определяет порядок расчета минимального размера отчислений и их увеличения в случае ненадлежащего исполнения требований. Приказ Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр устанавливает порядок расчета минимального размера взноса на капитальный ремонт. Приказ Минстроя России от 04.08.2014

№ 427/пр устанавливает порядок принятия решения о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома и его включение в региональную программу, а также определяет круг лиц, уполномоченных к принятию этого решения. Федеральный Закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ распространяется на все этапы жизненного цикла здания или сооружения и устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям, а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации. Главным нормативно-правовым документом в сфере жилищного хозяйства является Жилищный кодекс Российской Федерации, принятый Государственной Думой и подписанный президентом Российской Федерации в декабре 2004 года для замены Жилищного кодекса РСФСР, до тех ещё действовавшего на территории Российской Федерации. Задача данного документа состоит в обеспечении государством населения условиями для осуществления их прав на жилище, безопасности, неприкосновенности частной собственности и равноправии участников регулируемых жилищным законодательством отношений относительно владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями при условии если иное не вытекает из этого же документа.

Также Жилищный кодекс описывает полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления в области жилищных взаимоотношений. Жилищный кодекс гласит, что свои жилищные права граждане, являющиеся собственниками жилья, осуществляют исключительно по своему усмотрению и руководствуясь личными интересами. То есть гражданам гарантируется свобода установления и реализации прав на свою собственность, при условии, что это не противоречит текущему законодательству и не ущемляет права других собственников.

Однако, согласно формулировке Жилищного кодекса Российской Федерации «Жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и

только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства», что звучит несколько многозначно и может быть использовано лиц, действующих от имени государства, в каких-либо целях, направленных на получение личной выгоды, тем самым ущемляющие имущественные права граждан и, тем самым, нарушающие положения данного кодекса [13].

Вторым значимым документом в сфере жилищного хозяйства является программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, официально именуемая «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года», принятая постановлением Правительства Российской Федерации в январе 2016 года. Данная стратегия руководствуется Федеральным законом «О стратегическом планировании в Российской Федерации», целевыми показателями и задачами, определенными в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» [1].

Целями этой стратегии являются: определение основных приоритетов, среднесрочных целей и задач государственной политики в сфере жилищно-коммунального хозяйства; формирование у участников правоотношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства, инвесторов, потребителей ресурсов и жилищно-коммунальных услуг единых ориентиров и ожиданий относительно направлений и перспектив развития жилищно-коммунального хозяйства; определение основных мер и мероприятий, направленных на достижение намеченных целей; формирование среды активных и ответственных собственников помещений в многоквартирных домах, самостоятельно принимающих решения и несущих ответственность за свою собственность; развитие конкурентного предпринимательства и привлечение частных

инвестиций в сферу жилищно-коммунального хозяйства; совершенствование системы отношений между всеми непосредственными участниками данной сферы; повышение энергетической эффективности отрасли. Основными направлениями этой стратегии были выбраны следующие: улучшение жилищных условий граждан, в том числе за счёт проведения ремонтных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов и переселения граждан из аварийного жилищного фонда; ведение государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Один из разделов этой стратегии посвящён капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах.

Главной целью в сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах создание и дальнейшая успешная деятельность региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, задача которых состоит в обеспечении своевременного проведения ремонтных работ. На первоначальном этапе программа будет осуществляться с преобладанием государственного участия в этих процессах, однако планируется, что со временем организация проведения работ по капитальному ремонту будет осуществляться через систему специальных счетов, что по мнению Правительства Российской Федерации приведёт к снижению стоимости проводимых мероприятий и повысит качество оказываемых услуг и проводимых работ [14].

Следует отметить, что подобная программа уже принималась в 2010 году и носила название «Федеральная целевая программа «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно – коммунального хозяйства на 2010-2020 годы»». У тогдашнего Правительства Российской Федерации были достаточно масштабные планы по модернизации всей сферы жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации с целью модернизации и обновления всех фондов, что, в конечном счёте, привело бы к значительному улучшению качества жизни населения и сокращению расходов в сфере жилищно-коммунального хозяйства как для граждан, так и для государства. Программа была наполнена конкретными задачами, по каждой из которой были намечены

целевые показатели, достижение которых свидетельствовало об успешности реализации данной программы. Однако по прошествии двух лет «Комплексного программа модернизации и реформирования жилищно- коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» была пересмотрена, а позднее и свёрнута ввиду отсутствия денежных средств на её реализацию [17].

Так что нет абсолютно никакой уверенности, что ныне принимаемые программы не будут впоследствии отменены по тем или иным причинам, а создаваемые министерства, ведомства, фонды и корпорации не будут позднее устранены по причине нехватки финансирования или их низкой эффективности. Таким образом деньги налогоплательщиков будут расходованы впустую и будет упущено время, которое становится с каждым годом всё дороже для бюджета государства и граждан, по причине увеличивающегося износа основных фондов, влекущих за собой многие негативные последствия.

Постановления и законы субъектов Российской Федерации принимаются с учётом тех обстоятельств, которые сложились на да момент принятия и с учётом всех особенностей субъекта федерации, однако на основе федеральных программ, законов и постановлений. Нормативные и локальные акты принимаются Региональными операторами для регулирования внутренней работы. Затем мы рассмотрели организации и структуры, причастные к капитальному ремонту многоквартирных домов:

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации – федеральный орган исполнительной власти, образованный в 2013 году, на которого возложены следующие функции:

- 1) нормативно-правовое регулирование в сфере строительства, архитектуры, жилищно-коммунального хозяйства и градостроительства;
- 2) управление государственным имуществом в сфере строительства, архитектуры, жилищно-коммунального хозяйства и градостроительства;
- 3) координация деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, государственной корпорации – Фонда содействия

реформированию ЖКХ и Госкорпорации Олимпстрой, Главного управления государственной экспертизы.

Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, созданный в 2008 году. Целями деятельности Фонда «РЖС» являются содействие развитию жилищного строительства, иному развитию территорий, развитию объектов инженерной инфраструктуры, объектов социальной инфраструктуры, транспортной инфраструктуры, производства строительных материалов, изделий, конструкций для жилищного строительства и содействие созданию промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов в целях формирования благоприятной среды жизнедеятельности человека и общества, в том числе безопасных и благоприятных условий проживания для всех категорий граждан [83].

Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства был создан в 2007 году. Фонд осуществляет следующие функции:

- 1) рассмотрение заявок от субъектов Российской Федерации и принятие решений относительно предоставления финансовой поддержки;
- 2) принятие решений относительно правильности составления заявок;
- 3) методическое обеспечение подготовки субъектами Российской Федерации заявок и прилагаемых к заявкам документов;
- 4) мониторинг реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда;
- 5) осуществляет иные функции, предусмотренные Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Помимо функций рассмотрения заявок на предоставление финансовой поддержки, принятия решений относительно правильности составления заявок, методического обеспечения подготовки заявок, мониторинга выполнения адресных программ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, а также осуществления иных функций Фонд содействия

реформированию жилищно-коммунального хозяйства имеет возможность финансирования различных программ связанных с жилищно-коммунальным хозяйством Российской Федерации. Так, данный фонд уполномочен предоставлять финансовую поддержку по следующим направлениям:

- 1) по капитальному ремонту многоквартирных домов
- 2) по переселению граждан из аварийного жилищного фонда
- 3) по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учётом необходимости стимулирования развития рынка жилья
- 4) по переселению граждан из аварийного жилищного фонда с учётом необходимости стимулирования развития малоэтажного строительства
- 5) на предоставление финансовой поддержки за счёт средств Фонда для реализации мероприятий по поддержке монопрофильных муниципальных образований, рассмотренных правлением Фонда
- 6) на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры

Обобщая приведённую в этой части главы информацию, мы можем сделать, что даже в отношении частной собственности граждан и ремонта этой собственности существует большое число законов и подзаконных актов, который носят не рекомендательный, а обязательный характер. Также существует ряд ведомств и организаций, выполняющие задачи, которые могли бы решаться собственниками самостоятельно. То есть средства населения, полученные из бюджета, тратятся не на конкретные нужды, а на содержание фондов и организаций. К тому же при таком подходе отсутствует принцип договорных отношений и без наличия целевых показателей и финансовой или иной ответственности за их невыполнение у данных структур не будет мотивации к оперативному решению задачи, а наоборот, будет требовать максимальное количество средств граждан на максимально длительный срок функционирования ведомств и организаций за счёт денег налогоплательщиков, то есть задача по проведению ремонта многоквартирных домов не будет решена в короткие сроки.

2 ОЦЕНКА ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ СФЕРЫ ЖКХ

2.1 Общая картина состояния жилищного фонда РФ

В первой части первой главы мы рассмотрим состояние жилищно-коммунальной сферы, уровень износа основных фондов и тот масштаб работы, который необходимо выполнить, для преодоления сложившейся ситуации и те объёмы, которые выполняются на данный момент. Далее мы рассмотрим экономическое состояние отрасли, размеры задолженностей, а также их отношение ко всей экономике России. Затем оценим ситуацию в жилищной сфере с технической точки зрения согласно нормативам и законам России и обозначим проблемные моменты.

Согласно показателям износ основных фондов по итогам 2015 года возрос и превысил порог в 50 %. При этом необходимо повысить долю инвестиций в основной капитал в ВВП, например в 2017 году на 4,4 % [54].

Далее приведены две таблицы. В первой из них информация о степени износа основных фондов за три предшествующих года.

Таблица 4 – Степень износа основных фондов (составлено автором)

В процентах

Показатель	2013	2014	2015
Управления эксплуатацией жилого фонда	38,5	40,4	34,1
Производства и распределения газообразного топлива	34,1	33,4	33,8
Производства, передачи и распределения пара и горячей воды (тепловой энергии)	42,0	43,0	45,0
Сбора, очистки и распределения воды	41,0	44,4	42,2
Управления эксплуатацией нежилого фонда	18,8	21,4	22,5
Удаления сточных вод, отходов и аналогичной деятельности	37,7	35,9	34,8
Предоставления персональных услуг	40,5	41,3	40,6

Как мы видим, ситуация с износом основных фондов практически не меняется, а по некоторым позициям мы даже видим рост износа основных фондов. Определённые виды услуг жилищно-коммунального характера, инфраструктура

которых находится в изношенном состоянии, не только влияют на качество жизни человека, но и увеличивают финансовые издержки. Так, например, показатели статьи «Производство, передача и распределение пара и горячей воды» отражают также эффективность передачи тепловой энергии. То есть уровень износа в 45 процентов говорит нам о том, что практически половина произведённой тепловой энергии не доходит до потребителя. Но так как в жилом помещении должен поддерживаться температурный режим, то приходится поставлять энергию сверх необходимого количества. Эти вынужденные финансовые затраты ложатся, в конечном счёте, на потребителя.

Далее рассмотрим темпы обновления фондов со значительной степенью износа либо полностью выработавших свой ресурс.

Таблица 5 – Коэффициент обновления (составлено автором)

В процентах

Показатель	2013	2014	2015
Управления эксплуатацией жилого фонда	4,5	2,7	2,6
Производства и распределения газообразного топлива	8,8	7,4	7,1
Производства, передачи и распределения пара и горячей воды (тепловой энергии)	8,2	8,5	6,4
Сбора, очистки и распределения воды	9,6	4,5	5,8
Управления эксплуатацией нежилого фонда	18,3	7,0	9,4
Удаления сточных вод, отходов и аналогичной деятельности	9,2	6,1	10,9
Предоставления персональных услуг	6,5	14,3	6,7

Из вышеприведённых данных мы можем увидеть, что по некоторым статьям есть небольшое, опережающее ежегодный износ, обновление основных фондов, но этого недостаточно, так как на протяжении длительного времени инфраструктура не обновлялась и совокупность износа требуеткратно больших темпов обновления.

Однако средств на эти цели у государства нет, о чём было заявлено Министром финансов России Антоном Силуановым, который сказал, что дефицит федерального бюджета России в 2016 году может составить 3,6–3,7 % [42].

Далее же ситуация будет только ухудшаться и в течение ближайших лет расходы бюджета будут только сокращаться. Об этом нам говорит бюджет Российской Федерации на 2017-2019 годы, принятый Государственной Думой Российской Федерации.

Таблица 6 – Бюджет Российской Федерации на 2017-2019 годы

(составлена автором)

В триллионах рублей

Показатель	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Доходы	13,488	14,029	14,845
Расходы	16,241	16,04	15,987
Баланс	- 2,753	- 2, 011	- 1,142

Как мы видим, излишков финансовых ресурсов в российском бюджете на ближайшие годы не предвидится. Очевидно, что именно по этой причине и было принято решение об обязательной уплате взносов на капитальный ремонт. А с учётом того, что сфера жилищно-коммунального хозяйства не является прибыльной и дотируется из бюджета, массовое получение банковских кредитов невозможно.

Особенно с учётом того, какие большие долги накоплены в данной сфере. Общая задолженность в сфере ЖКХ свыше 900 миллиардов рублей – 937 [26].

Согласно подсчётам Минстроя РФ общий долг в системе ЖКХ по итогам третьего квартала 2015 года составил почти 1 триллион рублей, что является очень серьёзной проблемой. Почти 250 миллиардов рублей управляющие компании должны ресурсоснабжающим организациям, и почти 250 миллиардов рублей должны собственники своим ТСЖ и УК [98]. Физический износ основных фондов ЖКХ в Российской Федерации остается на уровне 60 %, достигая в отдельных муниципальных образованиях 70 – 80 %. Около 30 % основных

фондов жилищно-коммунального хозяйства уже полностью отслужило нормативные сроки. Темпы нарастания износа продолжают составлять два-три процента в год, степень износа составляет в среднем по России 46 процентов. Наиболее остро эта проблема стоит в малых и средних городах (с численностью населения менее 250 тысяч человек) ввиду их низкой инвестиционной привлекательности для крупных частных инвесторов. По данным Всероссийской переписи населения, из 1099 городов на территории РФ 881 город (80,2 процента) имеет численность населения от 10 до 250 тысяч человек. В этих городах проживают 40,6 млн человек, что составляет 42,4 процента от общей численности городского населения страны [68].

Рассмотрим экономическое состояние отрасли. Согласно информации, опубликованной 27 января 2016 года на сайте Правительства Российской Федерации, годовой оборот денежных средств в сфере жилищно-коммунального хозяйства достиг 4,1 триллиона рублей, что в процентном отношении составляет почти 5,7 % валового внутреннего продукта российского государства [100], размер которого по итогу 2015 года согласно данным Федеральной службы государственной статистики составил 80 триллионов рублей [113].

Таким образом, получается, долг в сфере коммунальных услуг составляет более 1,4 % от всего объёма валового внутреннего продукта, созданного за год. Таким образом, получается, что задолженность в сумме 958-ми миллиардов рублей при обороте отрасли в 4 триллиона рублей составляет практически четверть от общего годового оборота. Эта проблема может быть решена двумя способами: либо выделением необходимой суммы государством за счёт бюджета Российской Федерации либо путём привлечения частных инвестиций и увеличением платежей со стороны самих граждан, чего невозможно без увеличения личной заинтересованности граждан и чёткого понимания, на что идут их деньги. Получается, что в обоих случаях финансовая нагрузка большей частью либо полностью ляжет на плечи налогоплательщиков.

Таким образом, необходимо разработать механизмы, которые будут способны способствованию решения задач по проведению ремонтных работ в сфере жилищно-коммунального хозяйства и обновлению части основных фондов максимально эффективно. Помимо эффективного использования средств необходимо повышение заинтересованности граждан вложения денег на эти цели.

Техническое состояние инженерно-технических коммунальных систем и строительных конструкций. Согласно данным Федеральной службы государственной статистики на конец 2015-го года общее количество квартир в России составляет 64 миллиона единиц. Средняя площадь одной квартиры – 54,6 квадратных метра, то есть общая площадь всех квартир равна 3 миллиарда 494 миллиона 400 тысяч квадратных метров общей площади жилых помещений [97].

Если взять данные касательно капитально отремонтированных помещений в квартирах жилых домов за год, то за 2011, 2012, 2013, 2014 и 2015 годы было капитально отремонтировано 4326, 3995, 3045, 2836, 4332 тысяч квадратных метров общей площади соответственно. То есть за предыдущие 5 лет в среднем за год проводился капитальный ремонт общей площади многоквартирных домов в значении 3706,8 тысяч квадратных метров или три миллиона семьсот шесть тысяч восемьсот квадратных метров общей площади. Если мы соотнесём общую площадь квартир, значение которой составляет три миллиарда четыреста девяносто четыре миллиона четыреста тысяч (3 494 400 000) квадратных метров общей площади жилых помещений и средний объём выполняемых за год работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, значение которого составляет три миллиона семьсот шесть тысяч восемьсот (3 706 800) квадратных метров общей площади, то получится, что такими темпами все квартиры будут отремонтированы в течение 942,7 лет. Конечно, ещё вводится в строй новое жильё, но тем не менее показатели ремонта общего имущества многоквартирных домов остаются выглядят крайне невзрачными.

Таблица 7 – Капитально отремонтированное жильё [61](составлено автором)

В квадратных метрах

Годы	2011	2012	2013	2014	2015
Капитально отремонтировано, м ²	4326	3995	3045	2836	4332

Руководствуясь требованиями «Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» утверждённого приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 года, мы видим, что капитальный ремонт многоквартирного дома должен проводиться не реже чем один раз в двадцать лет. Причём помимо капитального ремонта необходимо проводить текущий ремонт.

Таблица 8 – Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов [54]

В годах

Виды жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций	Продолжительность эффективной комплектации, лет	
	До постановки на текущий ремонт	До постановки на капитальный ремонт
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома, а также здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	3–5	15–20

Окончание таблицы 8

Виды жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения по материалам основных конструкций	Продолжительность эффективной комплектации, лет	
	До постановки на текущий ремонт	До постановки на капитальный ремонт
Со стенами из кирпича, естественного камня и т.п. с деревянными перекрытиями: деревянные, со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации (жилые дома и здания с аналогичным температурно-влажностным режимом основных функциональных помещений)	2–3	10–15

Таким образом, для того, чтобы производить капитальный ремонт многоквартирных жилых помещений согласно рекомендациям «Положения об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий», необходимо ежегодно ремонтировать и/или вводить в эксплуатацию сто семьдесят четыре миллиона семьсот двадцать тысяч (174 720 000) квадратных метров общей площади. Согласно данным Федеральная служба государственной статистики за последний 2011, 2012, 2013, 2014 и 2015 годы было введено в действие жилых домов в квадратных метрах общей площади 62,3 миллиона, 65,7 миллионов, 70,5 миллионов, 84,2 миллиона и 85,3 миллиона соответственно. Или в среднем 73,6 миллиона квадратных метров общей площади [53].

Таблица 9 – Введённое в строй жильё за 5 лет (составлена автором)

В миллионах квадратных метров

Годы	2011	2012	2013	2014	2015
Введено в строй, млн. м ²	62,3	65,7	70,5	84,2	85,3

Таким образом, с учётом вводимых в среднем ежегодно 73,6 миллионов квадратных метров общей площади, ежегодно необходимо производить капитальный ремонт 101,12 миллионов квадратных метров, что в 27,3 раз больше нынешних 3,7068 миллионов квадратных метров в год. По данным того же ведомства по состоянию на 1 января 2016 года в России зарегистрировано около 3 миллионов многоквартирных домов различной степени износа. Степень износа 1,05 миллиона из них – до 30 процентов, 1,73 миллиона – от 31 до 70 процентов и ещё 109 тысяч домов имеют степень износа свыше 70 процентов.

Таблица 10 – Многоквартирные дома по проценту износа [51]

Показатель	Процент износа		
	От 0 до 30	От 31 до 70	Свыше 70
Число жилых домов (индивидуально определённых зданий)	6 732 427	9914241	483 592
Число многоквартирных жилых домов	1 053 137	1 726 856	109 497
Общая площадь жилых помещений, тыс. м ²	2 095 286	1 331 083	47 678

Большая часть всех многоквартирных домов была построена ещё в советский период, который закончился 26 лет назад и поэтому в скором времени ожидается переход весомой части домов из первой категории, указанной в таблице, во вторую.

Таблица 11 – Дома по годам постройки [111]

Показатель	Годы постройки				
	До 1920	1925-1945	1946-1970	1971-7995	После 1995
Число жилых домов	741 076	1 605 795	7 173 879	4 726 730	3 036 333

Окончание таблицы 10

Показатель	Годы постройки				
	До 1920	1925-1945	1946-1970	1971-7995	После 1995
Число многоквартирных жилых домов	1 097 003	178 866	1 071 345	1 351 124	252 363
Общая площадь жилых помещений, тыс. м ²	769 60	139 012	968 566	1 431 484	923 963

Стоит отметить, что малую степень износа имеют (около 1 процента в год) фундамент, стены, каркас и перекрытия. Остальные же элементы дома имеют меньший ресурс жизнедеятельности и требуют более частой замены или ремонта. Поэтому необходимо выработать методы и найти новые подходы по увеличению темпов проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов до того как весомая часть от общего количества домов из первой категории перейдёт во вторую. Нынешние же темпы проведения капитального ремонта как раз и составляют около одного процента общей площади многоквартирных домов в год. Согласно данным Федеральной службы государственной статистики за 3 предыдущих года (2013, 2014, 2015) был проведён капитальный ремонт общей площадью 68 миллионов 392 тысячи 100 квадратных метров или около 1 процент от площади многоквартирных домов. Строительство нового жилья несколько повышает темп обновления стареющей, а иногда и полностью выработавшей свой ресурс инфраструктуры, но всё же проблему решить при нынешней ситуации остаётся невозможным. Из-за отсутствия финансирования и проведения ремонтных работ в течение длительного времени образовался провал, который можно преодолеть только с помощью кратного увеличения темпов проведения ремонтных работ. Далее при помощи таблицы мы посмотрим на то, какой объём

ремонтных работ выполнялся и сколько денежных ресурсов было израсходовано на эти цели.

Таблица 12 – Объём сделанного ремонта и потраченных средств [106]

Показатель	2013	2014	2015
Площадь жилых домов с капремонтом, тыс. м ²	19099,9	21099,1	28193,1
Удельный вес общей площади капитально отремонтированных жилых многоквартирных домов от общей площади жилых помещений многоквартирных жилых домов, в процентах	0,9	0,9	1,2
Общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов – всего, миллионов рублей	80232,0	67905,0	71291,9

В приведённой выше таблице следует обратить особое внимание на графу «Общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов – всего, миллионов рублей». Если мы соотнесём параметры общего количества капитально отремонтированных многоквартирных домов, измеряемого в квадратных метрах, и общей суммы затраченных на эти цели средств по каждому по каждому году, то мы сможем отметить заметное снижение стоимости 1 отремонтированного квадратного метра общей площади многоквартирного дома.

Так, в 2013 году был выполнен капитальный ремонт многоквартирных домов площадью 18 миллионов квадратных метров на сумму 80 миллиардов рублей или 4 тысячи 200 рублей за 1 квадратный метр.

В 2014 году объём работы по капитальному ремонту многоквартирных домов составил 21 миллион квадратных метров, общая стоимость затрат на эти нужды составила 67 миллиардов 900 миллионов рублей или чуть мене 3 тысяч двухсот рублей за 1 квадратный метр. По итогам 2015 года был выполнен капитальный ремонт многоквартирных домов общим объёмом 28 миллионов 193 тысячи квадратных метров. Стоимость проведения данного объёма выполненных работ составила 71 миллиард 291 миллион рублей или чуть менее двух тысяч пятьсот тридцати рублей за 1 квадратный метр. Далее мы рассчитаем среднюю стоимость одного отремонтированного квадратного метра.

Таблица 13 – Средняя стоимость 1 отремонтированного квадратного метра
(составлена автором)

Показатель	2013	2014	2015
Стоимость 1 м ²	4 200	3 200	2 530

При этом уровень инфляции по итогам 2013 года составил 6,5 процентов, а по итогам 2014 года уровень инфляции составил 11,4 процента. Если же брать отдельно строительные материалы, то за 2013 год они подорожали в среднем на 4,9 процента, а за 2014 в среднем на 7,2 процента[54].

То есть вопреки общему росту цен на российском рынке товаров и услуг прослеживается устойчивое снижение проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Наиболее логичным объяснением такого снижения издержек при проведении капитального ремонта является возросший уровень контроля за расходованием средств на эти со стороны собственников жилья многоквартирных домов. Личная заинтересованность владельцев жилья возросла по причине того, что было решено проводить капитальный ремонт многоквартирных домов за счёт денег, собираемых с собственников жилья. Напомним, что в 2012 году Государственной Думой Российской Федерации был принят федеральный закон номер 271, согласно которому, «Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования» [99].

Тем не менее, не смотря на некоторые положительные улучшения, остался целый ряд нерешённых вопросов. Первый из них – недостаток средств и невозможность использования долгосрочных кредитов без значительного повышения величины сборов с собственников жилья. Ставки по кредитам в

Российской Федерации слишком высоки для того, чтобы взять средства в займ и выплачивать их в течение продолжительного времени. Инструментов льготного кредитования не существует. Ещё одним фактором, который значительно усложняет решение задачи по ремонту многоквартирных домов является обесценение аккумулируемых средств за счёт инфляции, которая за прошедшие десять лет колебалась от значения в 6,1 до 13,3 процентов [101].

По прогнозам экспертов в ближайшие 5 лет уровень инфляции сохранится на прежнем уровне[27]. И совершенно логичным возникает вопрос о том, насколько будет отличаться объём выполненных работ на одну и ту же сумму в промежутке времени, равном 10 или 15 лет. Так в 2015 году группа жителей московского района Якиманка подала иск о несоответствии федерального закона, который обязывает жильцов оплачивать капитальный ремонт. Суть их искового заявления состояла в том, что из-за ежегодной инфляции в размере примерно 10 процентов накопленные средства собственников, чей дом планируется отремонтировать через 10–15 лет, обесценятся. В итоге ремонт вообще не удастся провести [65].

Поэтому механизм сбора и использования денежных средств должен быть максимально справедливым и собственники жилья будут своевременно и в полном объёме делать взносы только в том случае, когда они увидят необходимость, а возможно и выгоду таких отчислений. Тем более, что для человека среднего возраста (35-50 лет) нет смысла делать отчисления на протяжении 20-30 лет, учитывая, что средняя продолжительность жизни в России составляет 71,22 года [105].

То есть гражданин более половины своей финансово самостоятельной жизни будет платить за то, чем он воспользоваться либо попросту не успеет, либо ощутит отдачу от многолетних отчислений из своего кармана лишь на протяжении нескольких последних лет жизни. Человек может быть мотивирован либо острой текущей необходимостью, либо если он будет видеть реальную выгоду от перечисления своих денег. Внесение денег как выгодное вложение, а не как навязанная государством обязанность является для человека наилучшим

мотивирующим моментом участия в решении любых общественных задач, включая и задачу проведения капитального ремонта многоквартирных домов и участие в финансировании выполнения этого ремонта.

Без понимания того, как уплачиваемые собственниками квартир многоквартирных домов средства будут приносить им реальную пользу не в отдалённой перспективе через несколько десятилетий, а в текущее время, будет невозможно собирать те суммы средств, которые необходимы для решения задачи ремонта жилищного фонда. В противном случае ситуация может пойти по двум путям. Первый – это когда собственники жилья не будут осуществлять обязательные взносы на проведение капитального ремонта многоквартирных домов либо по той причине, что дом был построен не слишком давно и его состояние, по мнению собственника жилья, удовлетворительное и не требует проведения капитального ремонта в ближнесрочной или среднесрочной перспективе. Либо же в тех случаях, когда совокупный износ всех элементов многоквартирного дома действительно достигает высокого уровня и необходимость капитального ремонта становится для собственника жилья в многоквартирном доме очевидной, то такой собственник тем более не будет стремиться осуществлять взносы в фонд капитального ремонта по той причине, что необходимую сумму собрать в короткий временной срок не удастся, а брать кредит на тех условиях, который есть сегодня на рынке банковских услуг будет означать очень высокую степень переплаты за тот объём работ, который будет проведён на текущий момент. После же проведения капитального ремонта собственник вообще не увидит целесообразности осуществлять обязательные взносы на проведение капитального ремонта. Наиболее вероятно, что собственник при высоком уровне износа многоквартирного дома потерпит какие-либо неудобства, вызванные плохим состоянием инфраструктуры дома, а затем постарается посредством подачи соответствующих заявлений признать дом аварийным или ветхим жильём. Аварийным дом считается когда состояние более половины жилых помещений и основных несущих конструкций здания (стен,

фундаментов) отнесены к категории аварийных и представляют опасность для жизни проживающих. Ветхим дом признаётся в том случае когда состояние, при котором конструкции здания и здание в целом имеет износ: для каменных домов - свыше 70 %, деревянных домов со стенами из местных материалов, а также мансард – свыше 65 %, основные несущие конструкции сохраняют прочность, достаточную для обеспечения устойчивости здания, однако здание перестает удовлетворять заданным эксплуатационным требованиям [45]. После признания состояния дома как аварийное или ветхое собственники жилья получают право на участие Региональной адресной программе по переселению граждан из аварийного жилищного фонда [30].

То есть в конечном счёте затраты на решение этой задачи будут покрываться за счёт бюджетов различных уровней. В данный момент статистика по ветхому и аварийному жилью выглядит следующим образом.

Таблица 14 – Ветхое и аварийное жильё [108]

В процентах

Показатель	2013	2014	2015
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда	2,8	2,7	2,5

Как мы видим, уровень фонда ветхого и аварийного жилья постепенно снижается за счёт переселения граждан за государственный счёт. Однако, с учётом того, что ситуация с дефицитом бюджета Российской Федерации в ближайшие годы коренным образом не изменится и положительный баланс в соотношении доходов и расходов государства не будет достигнут, то может получиться такая ситуация, что у государства просто не будет средств на эти цели. Согласно прогнозу Министерства финансов Российской Федерации в 2017 году дефицит бюджета 2 триллиона 745 миллиардов рублей в абсолютном выражении или 3,16 процентов от прогнозируемой величины объёма Валового внутреннего продукта в 2017 году [84].

Также следует помнить о том, что количество многоквартирных домов, уровень износа которых близок или более 70 процентов остаётся довольно значительным.

Таблица 15 – Дома с уровнем износа более 66 процентов [107]

Показатель	66-70	Более 70
Число многоквартирных жилых домов	241 599	109 497

То есть, если учесть, что общее количество многоквартирных жилых домов равно 2 миллионам 889 тысячам штук, то процент домов, износ которых составляет более 66 процентов составляет 12,5 процентов, статус которых в перспективе может быть изменён и впоследствии признан аварийным.

В итоге мы оказываемся в такой ситуации, когда необходимо принимать действия, направленные на решение вопроса капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в целях недопущения ситуации, при которой государству либо придётся искать в бюджете значительные средства для переселения граждан из ветхого и аварийного жилья либо отказываться от законом закреплённых обязательств, что окажет крайне негативное мнение на платёжную дисциплину собственников жилья.

Либо же государство может пойти другим путём, используя репрессивные меры в отношении тех, кто отказывается вносить свои денежные средства в фонд капитального ремонта, угрожая обращением в судебные инстанции. В конечном счёте права собственников на их жильё будет изыматься в пользу государства для покрытия образовавшихся задолженностей. Однако, это слишком опасный путь, так как в случае массовых неплатежей количество предложения на рынке жилья может оказаться настолько высоким, что обрушит рынок жилья, что сделает нерентабельным осуществление текущих, а также перспективных проектов. Это приведёт к закрытию многих предприятий и потере миллионов рабочих мест, что в конечном счёте скажется на уменьшении Валового внутреннего продукта, а также увеличит нагрузку на бюджет государства вследствие необходимости выплат пособий по безработице.

2.2 Методы и приёмы решения вопросов капитального ремонта и их эффективность

Во второй части второй главы мы рассмотрим то, как обозначенные проблемы решаются, какие задействуются инструменты, опишем возможные сценарии при различных подходах, которые могут быть применены государственными структурами, а также дадим оценку их текущей деятельности.

Для решения проблемы высокой степени износа многоквартирных домов, вызванной многолетним отсутствием внимания к этой проблеме со стороны государства и крайне низкий уровень понимания института частной собственности обществом, Государственной Думой и Советом Федерации 25 декабря 2012 года был принят федеральный № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Главным нововведением этого закона стало то, что собственников жилья многоквартирных домов на законодательном уровне обязали либо делать отчисления в региональный фонд капитального ремонта либо аккумулировать средства на специальных счетах в банке [18]. Данное решение было продиктовано тем, что ситуация с износом основных фондов в экономике в целом и в сфере жилищно-коммунального хозяйства в частности достигла угрожающих масштабов, препятствующей развитию экономики и ухудшению жилищных условий населения.

Напомним, что до этого, капитальный ремонт производился за счёт государственного бюджета. Такая практика существовала в эпоху Советского Союза, экономика которого была плановой с преобладающей долей государственной собственности. Однако такой подход не соответствует принципам рыночной экономики, где совместно с правом распоряжения частной собственностью присутствует полная, в том числе финансовая, ответственность за состояние этого же имущества. Для начала Жилищно-коммунальное хозяйство

перестала быть отраслью народного хозяйства и перешла из Общероссийского классификатора отраслей народного хозяйства (ОКОНХ) на Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД), тем самым, став видом экономической деятельности [75].

Предвестником принятия закона «О внесении изменений в жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» стала речь тогдашнего главы правительства Российской Федерации Владимира Путина во время встречи с представителями общественных организаций Псковской области, на которой было заявлено о том, что чтобы отремонтировать жилой фонд и модернизировать жилищно-коммунальное хозяйство в Российской Федерации потребуется свыше 9,5 триллиона рублей. В частности он сказал: «У нас для того, чтобы отремонтировать имеющийся жилой фонд, по предварительным расчетам, необходимо более 3,5 триллиона рублей, а чтобы отремонтировать инфраструктуру – еще более 6 триллионов рублей». Также Владимир Путин тогда добавил, что расход средств на реформу ЖКХ необходимо контролировать и, прежде всего, это должны делать соответствующие органы. Он сказал: «Чтобы деньги, а деньги немалые, которые в эту сферу закачиваются, не исчезали бесследно, а эффективно работали» [24].

Позднее, на тот момент глава Министерства регионального развития РФ Виктор Басаргин заявил, что на обновление основных фондов жилищно-коммунального хозяйства потребуется около 6 триллионов рублей. Тогда же Виктор Басаргин на проходящем в Москве съезде Общероссийского профсоюза жизнеобеспечения заявил, что в целом физический износ основных фондов ЖКХ до сих пор сохраняется на уровне 60 процентов. По отдельным муниципальным образованиям этот показатель достигает 70-90 процентов [77].

Тогда же Владимир Путин заявил о необходимости разработать федеральную программу по модернизации ЖКХ до 2020 года. Глава правительства отмечал, что

из-за несовершенства системы ЖКХ впустую «утекают десятки миллиардов рублей», а тарифы на жилищно-коммунальные услуги при этом растут [92]. Сама же «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» с изменениями и дополнениями вступила в силу 1 января 2017 года. Она состоит из восьми частей, которые в общих чертах описываются механизмы сбора и систематизации информации о жилищном фонде, подпадающем под программу капитального ремонта, указываются функции и обязанности региональных операторов, порядок определения сроков и очередность проведения ремонтных работ, степень участия государства, органов самоуправления и иных субъектов процесса в решении тех или иных вопросов, и другие рабочие моменты [25].

Первая часть программы звучит следующим образом: Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов (далее – государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта), контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором [69].

То есть формирование программы, планирование и осуществление мероприятий по проведению капитального ремонта многоквартирных домов передано на выполнение местным властям, которые и принимают окончательное

решение о порядке и сроках проведения ремонтных работ. Вторая часть программы гласит следующее: Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых

помещений по договорам социального найма в этих домах. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах по каждому виду услуг и (или) работ, при этом указанный срок может определяться указанием на календарный год или не превышающий трех календарных лет период, в течение которых должен быть проведен такой ремонт;

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

То есть, во-первых каждый субъект Российской Федерации обязуется произвести капитальный ремонт всех многоквартирных домов своего региона за исключением:

а) тех случаев, когда износ домов в целом или каких-то определённых элементов превышает чётко обозначенные нормативы;

б) в тех случаях, когда ремонт многоквартирного дома нерентабелен в связи с тем, что ремонт 1 квадратного метра этого дома превышает максимальную стоимость ремонта 1 квадратного метра, обозначенную правовым актом субъекта Федерации в) в тех случаях, когда количество квартир в домах менее трёх.

В третьей части программы говорится о следующем: Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта [32].

То есть устанавливаются критерии по определению очередности проведения капитального ремонта, а также назначение разделения объектов по необходимости проведения ремонта в первую очередь, исходя из того, был ли проведён капитальный ремонт с момента приватизации или нет. В четвёртой части программы капитального ремонта говорится о следующем: Внесение в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если:

- 1) сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

- 2) запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке

установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

3) изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 настоящего Кодекса. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства [87].

То есть сроки проведения капитального многоквартирного дома или перечень работ, которые должны быть проведены, могут быть пересмотрены по соглашению с собственниками жилья в многоквартирном доме соответственно с перенесением на более поздний срок и/или сокращением объема работ. Пятая часть программы проведения капитального ремонта гласит о том, Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год [49].

То есть в свете динамики всех процессов, а также неотлаженности всех механизмов сбора средств, проведения ремонта и других аспектов решения данной задачи требуется ежегодная корректировка всех происходящих процессов. В шестой части программы говорится о том, что, порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта, требования к таким программам, порядок предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки таких программ, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с Жилищным кодексом.

Седьмая часть программы проведения капитального ремонта гласит о том, что в целях реализации региональной программы капитального ремонта и сопутствующих необходимых действий, органы государственной власти субъекта Российской Федерации обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, сроком на три года с распределением по годам в пределах указанного срока. При внесении изменений в краткосрочный план реализации программы капитального ремонта по основаниям, предусмотренным частью 4 настоящей статьи, согласование с собственниками помещений в многоквартирном доме не требуется [2].

Краткосрочные планы реализации региональной программы формируются исходя из принципов:

1) использования на цели капитального ремонта остатков средств на счете, счетах регионального оператора, не использованных в предшествующем году, и прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом требований, установленных статьей 185 Жилищного кодекса;

2) необходимости корректировки объема работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах исходя из фактического уровня собираемости средств на капитальный ремонт на счете, счетах регионального оператора [3].

В восьмой части Региональной программы капитального ремонта говорится о том, что Региональная программа капитального ремонта и краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта должны размещаться в системе с целью ознакомления граждан [6].

Одной из основных структур, которая занимается вопросами капитального ремонта многоквартирных домов является Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – это некоммерческая организация являющаяся

государственной корпорацией, которая была создана для решения задач по созданию безопасных и благоприятных условий проживания граждан и стимулированию реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формированию эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрению ресурсосберегающих технологий путём предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда. Сами же средства на счёт фонда поступают из государственного бюджета.

Так, первоначальный имущественный взнос Российской Федерации в бюджет Фонда за счет дополнительных доходов государства в 2007 составил 240 миллиардов рублей. Всего же, в период с 2008 –по 2015 годы при участии Фонда ЖКХ, а также региональных и муниципальных бюджетов на реализацию региональных программ по переселению граждан из аварийного жилья, капитальный ремонт многоквартирных домов и модернизацию было выделено более 900 миллиардов рублей, в том числе из средств Фонда было выделено более 500 миллиардов рублей [70]. Первоначально предполагалось, что Фонд будет осуществлять свою деятельность до 1 января 2013 года, а позднее предполагалось, что он будет ликвидирован. Однако позже было решено продлить его работу сперва до 2015 года, а затем и до 1 января 2018г. В задачи Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства входит предоставление финансовой поддержки при реализации региональных программ: проведения капитального ремонта многоквартирных домов, при переселении граждан из аварийного жилья, модернизации систем коммунальной инфраструктуры [4].

Среди многих других задач и видов деятельности некоммерческой организацией Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства осуществляется мониторинг утверждения и реализации региональных программ капитального ремонта с представлением в Минстрой России материалов для подготовки в Правительство Российской Федерации докладов по мониторингу утверждения и реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с

требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации. Аналитические и статистические материалы выходят различной периодичностью. Ежемесячно все субъекты Российской Федерации предоставляют данной структуре сведения, на основе которых и формируются статистические и аналитические материалы [56].

В частности очень интересными выглядит ряд цифр, которые были опубликованы в материале для отчета по Региональной системе капитального ремонта в Правительство Российской Федерации за первое полугодие 2015 года от 10 июля 2015 года. Так, согласно данным отчёта, общая численность сотрудников региональных операторов капитального ремонта составила более 3,5 тысяч человек. А на содержание региональных операторов в 2015 году запланирован размер средств бюджетов субъектов Российской Федерации общим объёмом около 5,7 млрд. руб., за весь период с начала деятельности региональных операторов – 8,2 миллиардов рублей [57].

Если учесть, что всего в России на тот момент было 83 субъекта Российской Федерации, то получается, что в среднем на содержание одного регионального оператора за один календарный год было потрачено около 98 миллионов 795 тысяч рублей или около 8 миллионов 233 тысяч в месяц. Если взять при расчёте средний размер заработной платы в России за 2015 год, размер которой до вычета налогов равен 31325 рублей, то получится, что за один год статья расходов на заработные платы сотрудников региональных операторов составила 1 миллиард 315 миллионов 650 тысяч рублей, что составляет 16 процентов от всего объёма средств, выделенных на содержание региональных операторов. Если посчитать в процентном соотношении и сопоставить сумму денежных средств в 2015 году, на которую был выполнен капитальный ремонт многоквартирных домов по всем субъектам Российской Федерации равной чуть менее 71 миллиарду 292 миллионам рублей, то получится что сумма затрат государственных средств только на содержание данного фонда составила 12,5 процентов от всего объёма выполненных по России работ. И это с учётом того, что данный фонд не начинал свою работу непосредственно в 2015 году, а вёл её на тот момент на протяжении

семи лет. Подобные цифры ставят под сомнение рентабельность использования данной структуре и совершенно логично озадачивает собственника жилья, который перечисляет свои взносы на счёт Регионального оператора. Согласно данным отчёта в рамках краткосрочных планов реализации региональных программ капитального ремонта в 2015 году планировалось провести ремонт 30 тысяч 300 многоквартирных домов общей площадью 81 миллион 700 тысяч квадратных метров, в которых проживают 4 миллиона 6 тысяч человек. Планируемая стоимость работ составляла 62 миллиарда рублей, из них за счет средств собственников 41 миллиард 740 миллионов рублей (что обеспечивает 67% от планируемой стоимости ремонта), средств субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления – 20 миллиардов 270 миллионов рублей (33 % от планируемой стоимости ремонта). По итогам же 2015 года проведён ремонт многоквартирных домов общей площадью 28 миллионов 193 тысячи квадратных метров на сумму чуть менее 71 миллиарда 291 миллиона рублей.

Таблица 16 – Запланированный и фактически выполненный объём работ (составлена автором)

2015 год	По планам	По итогу
Общая площадь капитально отремонтированных жилых домов – всего, тыс. м ²	81700,0	21099,1
Общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов – всего, миллионов рублей	62000,0	67905,0

В итоге запланированный объём работ был выполнен только на четверть, а общая итоговая смета превысила планируемую на 9,5 процентов. Подобные примеры планирования и затем реализации действий ставят под серьёзное сомнение того, что данная государственная структура способна справиться с задачей проведения капитального ремонта многоквартирных домов по всей

России. Также очень большой интерес вызывает часть доклада под названием «Задачи, решение которых необходимо для обеспечения устойчивой работы региональных систем капитального ремонта». Суть изложенного текста состоит в том, что на решение поставленных задач по капитальному ремонту жилищного фонда многоквартирных домов государством выделяется недостаточно средств и выходом из этой ситуации может стать повышение минимального размера взноса на капитальный ремонт, уплачиваемого собственниками жилья. В частности написано следующее: «Фондом проведен выборочный анализ на примере 10 регионов Российской Федерации на предмет финансовой обеспеченности потребности в капитальном ремонте многоквартирных домов с учетом всех источников финансирования, в том числе, за счет минимального взноса на капитальный ремонт, установленного в соответствии с Жилищным кодексом. По результатам анализа можно сделать вывод, что в среднем по анализируемым субъектам минимальный размер взноса обеспечивает около 50 % фактической стоимости капитального ремонта. В связи с тем, что потребность в проведении капитального ремонта является постоянной, а тенденция утверждения минимального взноса в размере ниже экономически обоснованного на ближайшие два года сохраняется, необходимо произвести оценку объема недофинансирования и обеспечить выработку мер, направленных на его сокращение».

То есть, согласно мнению специалистов этого фонда, причина в плохой реализации программы лежит исключительно в недостатке финансирования. Однако выше мы уже отмечали снижение стоимости средней стоимости ремонта 1 квадратного метра на протяжении трёх лет ввиду усилившегося контроля за расходованием средств со стороны граждан после введения обязательных платежей по взносам на капитальный ремонт. Касательно же задолженности, то в отчёте написано следующее: «В связи с наличием фактов массовой неуплаты и (или) несвоевременной уплаты собственниками взносов, особенно на начальном этапе запуска региональных систем капитального ремонта, и необходимостью их

взыскания в судебном порядке, у регионального оператора возникают существенные разовые затраты на оплату госпошлин, которые впоследствии будут возмещены за счет проигравших суды собственников. В этой связи представляется необходимым рассмотреть вопрос о внесении изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации в части освобождения регионального оператора от уплаты госпошлины в указанных случаях, либо отсрочке ее уплаты».

Это говорит о том, что данная структура предлагает принудительный способ побуждения собственников жилья платить взносы за капитальный ремонт, а не путём убеждений и компромиссов. В этом же отчёте говорится о необходимости раскрытия информации о собственниках квартир для получения возможности более успешного взыскания денежных средств с должников. Официально данное предложение выглядит следующим образом: «Обеспечение взаимодействия региональных операторов и Росреестра для бесплатного получения информации о собственниках».

В целях сокращения организационных и финансовых затрат региональных операторов полагаем целесообразным внесение изменений в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в части включения регионального оператора в число организаций, которым Росреестр на бесплатной основе предоставляет сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества. То есть, при получении таких сведений данный фонд сможет задействовать весь инструментарий взыскания денежных средств, с тех собственников квартир, которые по тем или иным причинам отказываются оплачивать взносы на капитальный ремонт. Логичным продолжением данной инициативы является новость о том, что с 1 января 2017 коммунальщики смогут подавать иски в суд на должников через интернет. Процедура для ЖЭКов станет проще, а значит, обращаться в суд на россиян они станут чаще.

В статье говорится, что благодаря принятым поправкам в Гражданский процессуальный кодекс с 1 января подавать документы в суды можно будет в

электронном виде. Отправить иск можно будет прямо из дома. То же самое смогут делать и управляющие компании, подающие в суд на должников по коммунальным услугам. С помощью электронных систем будут выписываться и судебные приказы. Судебный приказ будет выписан в течение пяти дней и документы уйдут судебным приставам. Следует отметить, что согласно данным Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации доля собираемости взносов собственников в среднем по России за 2015 год составила 66,84 процента. То есть треть собственников квартир не осуществляют взносы либо по причинам финансовой ограниченности бюджета домохозяйства либо по личным убеждениям, в связи с недоверием к данной структуре и несогласием с существующей концепцией решения вопроса. Данный доклад заканчивается просьбой о выделении времени и места в средствах массовой информации для проведения разъяснительной кампании для населения с целью упредить дискредитацию работы региональных систем капитального ремонта. В целом же данный отчет с предложениями соответствует Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года подписанной и утверждённой на данный момент главой правительства Дмитрием Медведевым 26 января 2016 года. В приложении к данной стратегии прилагается таблица с целевыми показателями развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года.

Таблица 17 – Запланированный объём работ (составлена автором)

Целевой показатель	2016	2017	2018	2019	2020
Общая площадь многоквартирных домов, в отношении которых проведен капитальный ремонт в установленный срок в рамках реализации региональных программ капитального, тыс. м ²	78 000	97 000	119 000	138 000	158 000

Продолжение таблицы 17

Целевой показатель	2016	2017	2018	2019	2020
Уровень собираемости платы за коммунальные услуги, в процентах	95	97	98	98	98
Объем расселенного аварийного жилищного фонда, признанного таковым до 1 января 2012 г., в тысячах квадратных метров	2818	3214	-	-	-
Уровень технологических потерь при транспортировке по сетям, в процентах					
тепловой энергии	10,7	10,5	10,3	10,1	9,9
холодной воды	21,6	20,5	19,5	18,5	17,6
Доля населения, обеспеченного качественной питьевой водой, соответствующей санитарно-эпидемиологическим нормам, в общей численности населения, обеспеченного услугами централизованного водоснабжения	65,2	68,5	71,9	75,5	79,3
Доля сточных вод, проходящих очистку на биологических очистных сооружениях, отвечающих установленным требованиям, в общем объеме сточных вод, пропущенных через очистные сооружения	47,3	49,6	52,1	54,7	57,4

Окончание таблицы 17

Целевой показатель	2016	2017	2018	2019	2020
Доля заемных средств в общем объеме капитальных вложений в системы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод	21	30	30	30	30
Доля расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг в совокупном доходе семьи	<12, 1	<11	<11	<11	<11
Передача частным операторам, в уставных капиталах которых доля участия Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и (или) муниципальных образований составляет не более 25 процентов, на основе концессионных соглашений объектов жилищно-коммунального хозяйства всех государственных и муниципальных предприятий, осуществляющих неэффективное управление	100	-	-	-	-

Заслуживают внимания несколько целевых показателей, указанных в таблице. Первый из них – «Общая площадь многоквартирных домов, в отношении которых предполагается провести капитальный ремонт в установленный срок в рамках реализации региональных программ капитального ремонта». В течение

предыдущих трёх лет показатель объёма проведённого капитального ремонта многоквартирных домов в среднем составил 22 миллиона 797 тысяч квадратных метров в год. Однако согласно целям правительства объём работ возрастет в четыре раза. Примечательно, что нет ни объёма суммы тех средств, на которые будут проведены ремонтные работы ни средняя цена за 1 отремонтированный квадратный метр не указаны. То есть отсутствует такой важный критерий как эффективность работы, выраженная в выполнении большего объёма работ меньшими средствами. Второй интересный показатель – это «Передача объектов жилищно-коммунального хозяйства всех государственных и муниципальных предприятий, осуществляющих неэффективное управление».

Очевидно, что таким образом решило избавиться от ответственности. Конечно, для государства с рыночной экономикой, это нормально. Однако, более 20 лет все эти предприятия находились в собственности государства и теперь, когда ситуация с износом фондов достигла угрожающих масштабов, государство решило отказаться от решения этой проблемы. Ну и третий примечательный целевой показатель – это «Доля заемных средств в общем объеме капитальных вложений в системы теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод». Ставится цель, что к концу действия программы доля заёмных средств должна составить только 30 процентов. Тем более, учитывая тот факт, что государство перестанет быть собственником неэффективных коммунальных предприятий. Неэффективное предприятие подразумевается как предприятие убыточное, то есть не обладающее собственными средствами, а как оно в таком случае сможет осуществлять свою деятельность, если, во-первых будет получать треть финансирования в виде заёмных средств и как затем будет их отдавать, учитывая стоимость кредитных средств в России. Если же планируется, что затраты как и прежде будут покрываться за счёт средств бюджетов различных уровней, то в чём тогда смысл всех этих изменений, если средствами налогоплательщиков будет распоряжаться какое-то частное предприятие, у которого не будет ни желания к экономии ни стимулов к сохранению средств.

Очевидно, что если государство решило, что вопросы содержания частной собственности и управления полностью передать в руки населению, то необходимо создать такие механизмы, когда население не будет зависеть от экономической конъюнктуры и различных решений государственных институтов. В частности необходим механизм финансового взаимодействия населения автономно от государства. В первую очередь это касается кредитования всех мероприятий по ремонту, модернизации или замене устаревших или изживших себя фондов жилищно-коммунального хозяйства. Касательно предоставления банковских кредитов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов по рыночным ставкам, то пока что на данный момент есть лишь инициатива, которая была озвучена Министерством строительства и инфраструктуры Российской Федерации. Министерство опубликовало на своем официальном сайте Стратегию развития ЖКХ, в которой обобщило итоги работы в этой отрасли и наметило приоритетные направления на будущее. К примеру, в сфере капитального ремонта многоквартирных домов планируется развивать предоставление кредитов для выполнения работ на льготных условиях. Какие именно механизмы будут для этого использованы – пока не уточняется. Напомним, собственники помещений дома, которые формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, а не в «общем котле», уже сегодня вправе привлекать для проведения ремонтных работ кредиты. Однако стоимость данных кредитов является слишком высокой. Если у нас не появится четкой структуры аккумулирования и распоряжения денежными средствами, а также не будет выработан механизм самофинансирования, то ситуации со злоупотреблением средствами граждан и государства будут не единичны, а задача по ремонту фондов жилищно-коммунального хозяйства решена не будет. Такая, например, ситуация, которая произошла в Челябинской области. По сведениям информационного портала «Русская пресса» Региональный оператор капремонтов Челябинской области определился со списком многоквартирных домов, которые будут отремонтированы за счет взносов. Большая часть средств будет

израсходована вовсе не на старые дома, как заявляют чиновники, а на дома самих чиновников и депутатов [71]. Согласно этой информации, предложения по ремонту представили все муниципалитеты на сумму 5,8 миллиардов рублей. Больше всего денег запросил Челябинск, как город с самым большим количеством многоквартирных домов в регионе: 2,6 миллиардов. Однако опубликованный список домов ставит под сомнение, что формирование списка домов, которые будут включены в программу капитального, было осуществлено непредвзято и без учёта личной заинтересованности. Дело в том, что значительная доля многоэтажек расположены в центре Челябинска, на проспекте Ленина, улице Сони Кривой, Цвиллинга и Тимирязева. В этих домах традиционно живет городская номенклатура, чиновники, депутаты и элита, и эти дома едва ли нуждаются в серьезном ремонте. А между тем, львиная доля средств будет потрачена на эти многоэтажки. Максимальные суммы (48, 35 и 43 миллионов) будут потрачены на три дома по адресам пр.Ленина, 22, 24 и 26. Между тем ряд аварийных домов, подлежащих сносу, были включены в список подлежащих капитальному ремонту. Вычеркнуть дома из списка чиновники согласились только после вмешательства прокуратуры. Четыре многоквартирных дома по адресам: ул. Островского, 16, пер. Островского, 9, ул. Краснознаменная, 7, ул. Цинковая, 18а, были в законном порядке признаны аварийными и подлежащими к сносу, но при этом включены в перечень многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта, что противоречит ч. 2 п. 1 ст. 168 Жилищного кодекса РФ [112]. Привлекает к себе внимание дом по адресу пр. Ленина, 20, который получит на ремонт 7,8 миллионов рублей. Примечательно в нём то, что часть помещений – это четырехзвездочная гостиница «Славянка», принадлежащая депутату и по одновременно председателю постоянной комиссии по градостроительству и землепользованию Челябинской городской думы – Борису Видгофу [80].

Согласно данным регионального оператора, которые представил руководитель фонда Вадим Борисов, в 2016 году в регионе планировалось провести 2784 вида

ремонта в 1110 многоквартирных домах на сумму 2 миллиарда 286 миллионов рублей. А в следующем году сумма средств, запланированных на капремонты, будет удвоена. На текущий момент выполнено 1538 видов работ на сумму более 1 миллиарда 105 миллионов рублей и ведутся работы по 1189 видам. На 1 ноября собираемость взносов с начала действия региональной программы составляет 66,44%. При этом сумма задолженности населения по обязательным взносам составляет 2 миллиарда 101 миллион рублей [58].

Таким образом, на наглядном примере ситуации в Челябинской области мы видим, что не смотря на большое количество законных и подзаконных актов, остаются возможности для использования в личных интересах средств, которые в обязательном порядке должны уплачиваться гражданами. Единственное условие, при которой собственник жилья будет добросовестно и в срок осуществлять взносы на капитальный ремонт – это предоставить прозрачный, справедливый механизм сбора, аккумулирования, мультипликации и использования средств, при котором все права и ответственности будут у непосредственного владельца, заинтересованного в поддержании дома в хорошем состоянии.

2.3 Результаты анализа проблем финансирования капитального ремонта многоквартирных домов

Если рассматривать проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов как определённую задачу, требующую решения, то можно выделить две основные проблемы.

Первая из них - это объёмы ежегодно выполняемых работ, которые лишь едва успевают за темпами устаревания инфраструктуры и выхода из строя. Недостаточные объёмы проведения капитального ремонта многоквартирных домов в Российской Федерации на протяжении длительного промежутка времени вызваны различного рода факторами, каждый из которых имеет свою природу и может быть решен только после понимания самой сути этой проблемы. На наш взгляд, низкие объёмы проведения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на всей территории Российской Федерации вызваны двумя основными проблемами, решение которых и способно позволить в короткие сроки нарастить объём выполняемых работ до тех ежегодных показателей, которые, в конечном счёте, и позволят решить проблему износа жилищного фонда. Первой причиной, на наш взгляд, является ситуация, когда рынок услуг проведения капитального ремонта многоквартирных домов практически отсутствует как таковой. Конечно же следует учесть, что рынок подобного рода услуг специфический и требует от поставщиков своеобразной специализации. Однако в данном случае это никоим образом не может появиться без появления устойчивого спроса на внушительные объёмы работ.

То есть, как гласит «Экономическая теория предложения», согласно которой экономический рост можно эффективно стимулировать за счет снижения барьеров для производства и предложения товаров и услуг, то есть за счет снижения налогов и снятия запретов, создаваемых государственным

регулируемым. В таком случае потребитель получает больше товаров и услуг по меньшей цене.

Подводя итог, мы можем сказать, что отсутствие диверсифицированного рынка услуг капитального ремонта, вызванного с одной стороны высокой зарегулированностью со стороны государства, а с другой низкой долей участия населения, которое так и не осознало права и обязанности владения частной собственностью. Этот вопрос является институциональным и для его решения систему взаимоотношений необходимо выстраивать таким образом, чтобы уровень ответственности и прав собственников жилья был сбалансирован и если гражданин финансирует проведение тех или иных работ, приобретает те или иные материалы, то он обязан получить пропорциональную долю прав на них. И выбор должен делаться исключительно из личных решений обладателей прав собственности.

Второй проблемой, без решения которой вопрос капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов не может быть решён, это острейший дефицит финансовых средств. Особенно ситуация усугубляется тем, что ставка по кредитам слишком высока для того, чтобы брать его на какой-либо продолжительный срок. Поэтому единственным выходом может быть только привлечение больших объёмов средств граждан для решения этой проблемы. Однако невозможно это сделать тогда, когда собственник жилья и средств одновременно не видит резонного повода как проводить капитальный ремонт, так и ежемесячно и на протяжении всей жизни выделять часть средств из семейного бюджета на те мероприятия, которые ему пользы в ближайшей перспективе не принесут. Собственник средств будет согласен передавать часть своих денежных средств только в том случае, когда он будет рассматривать это действие как инвестицию с конкретными показателями по срокам и процентам получения отдачи.

Суммируя всё выше сказанное, мы можем сделать вывод, что без изменения подходов к решению вопроса капитального ремонта, задача в установленные

временные рамки не может быть решена, что мы увидели как при проведении расчётов, так и проанализировав статистику объёмов тех работ, которые проводятся сейчас. Причём, учитывая то факт, что большая часть инфраструктуры жилищного фонда построена более двадцати лет назад и не является новой, то вопрос ремонта общего имущества многоквартирных домов становится ещё острее.

Таким образом, мы можем сделать вывод о том, что помимо нехватки такого ресурса как деньги, мы находимся в очень жёстком временном цейтноте, когда каждый потерянный день, месяц или год ещё больше усложняет положение, так как проблема износа жилищного фонда постоянно суммируется и если в самое ближайшее не будет найдено выхода из данной ситуации, то в будущем мы можем столкнуться с коллапсом в сфере жилищного хозяйства.

3 КОНЦЕПЦИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

3.1 Зарубежный опыт решения проблем, связанных с ремонтом основных фондов жилищно-коммунального хозяйства

В первой части третьей главы мы рассмотрим опыт зарубежных стран по управлению сферой в различных условиях, взаимоотношению между собственниками, долю участия в жизнедеятельности сферы и дадим оценку эффективности каждого из подходов. Это поможет нам выявить тот опыт, который может быть использован при решении тех проблем, с которыми либо уже столкнулись, либо только готовятся столкнуться владельцы многоквартирных домов в Российской Федерации.

В первую очередь интерес представляет то, как решалась эта проблема во время перехода от административно-плановой экономики к рыночной в бывших социалистических странах Европы. Для примера решения вопроса капитального ремонта многоквартирных домов мы рассмотрим опыт Эстонии и часть Федеративной Республики Германия, которая ранее была отдельным государственным образованием, называвшаяся Германской Демократической Республикой и прекратившая своё существование после объединения Германии в 1990 году [66]. Наиболее показательным и полезным для нас должен быть опыт Германии. Структура всего немецкого жилищного фонда отличается от российской. В Германии квартиры в большинстве не покупают, а арендуют. В целом по Германии в собственности граждан находится лишь 20-30 % жилья в многоквартирных домах, в основном в арендном пользовании. Принадлежат здания в большинстве случаев акционерным обществам, аналогам российских жилищно-строительных компаний. Именно им город передал право на возведение и эксплуатацию строений, оставив себе не менее 20 %, под формирование фонда социального жилья. Эти акционерные общества строят дом, управляют им и

заботится о его содержании [72]. Реформа передачи строительства частным компаниям – произошла в 1992 году и была вызвана жизненной необходимостью. Жилищный фонд в бывшей Восточной Германии велся крайне высокими темпами. Бюджет новой объединённой страны был не в состоянии профинансировать модернизацию фондов.

Между тем повышение стандартов жилья в обеих частях Германии было отнесено к числу первоочередных национальных задач. Выход тогда был найден в передаче дома коммерческим компаниям: при передаче дома коммерческой компании перед ней ставилось главное условие – реконструкция стареющего здания и создание благоприятных условий для проживающих там людей. В целях повышения заинтересованности компаний правительство предоставляло кредиты на льготных условиях [21].

Особенного внимания заслуживает Восточная Германия. Четверть века назад многие составляющие управления жилым фондом в Восточной Германии и были практически идентичны тем, что применялись в Российской Советской Федеративной Социалистической Республикой, то есть нынешней Российской Федерации. Так как решение тех проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства, которые остро стоят перед нами сейчас, тогда было с успехом выполнено, то нам необходимо как минимум обратить очень пристальное внимание и изучить опыт Германии. Идеальным объектом для изучения опыта является Восточный Берлин – район самой плотной панельной застройки в Европе, где на момент объединения Германии в 1990 году жилфонд управлялся государством, а принцип начисления коммунальных платежей был аналогичен нынешнему в Российской Федерации. Ситуация на момент 1990 г в Восточной Германии была следующая: 20 % – жилищно-строительные кооперативы, 40 % – частное жильё и 40 % – государственное жильё.

Таблица 18 – Жильё по форме собственности 1990год (составлена автором)

В процентах

Год	Частная собственность	Жилищно-строительные кооперативы	Государственное жильё
1990 год	40	20	40

На момент публикации статьи в 2008 году собственность была распределена следующим образом: 80 % – частные собственники, 15 % – коммерческие собственники, 5 % – муниципальные и жилищные компании. Причём в 80 % частных собственников входят ЖСК и квартиры, сдаваемые собственниками внаём.

Таблица 19 – Жильё по форме собственности 2008 год (составлена автором)

В процентах

Год	Частная собственность	Коммерческая собственность	Собственность муниципальных и жилищных компаний
2008 год	80	15	5

Тогда же планировалось, что оставшиеся 5% государственных жилищных компаний в будущем преобразовываться в частные. Это связано с тем, что в сравнении с самостоятельным управлением государственное оказалось неэффективным. Затраты государственных компаний оказались в 2 раза выше, чем в частных компаниях. Подтверждением тому служит тот факт, что это единственные управляющие компании в Германии, которые до сих пор просят дотации из бюджета муниципалитета. Строительство и обслуживание отдано на откуп рынку, но тот строго контролируется государством. Арендная плата регулируется федеральным законом, а его нарушение может привести к тому, что компанию просто лишат лицензии. Вдобавок качество оказываемых государством услуг оказалось ниже частных. Помимо этого существуют различные управляющие компании негосударственной формы собственности, где управляющим может быть и просто физическое лицо. Отсутствует территориальное деление. Во главу угла ставится цель повышения рыночной стоимости жилья и привлекательности для жильцов. В целях повышения

привлекательности проводятся мероприятия по санации домов, что включает: пристройку лифтов, утепление фасадов, благоустройство территории и так далее. При этом вместо термина «Капитальный ремонт» применяется термин «Санация» что означает комплекс мероприятий с учётом технических, экономических и социальных факторов жилого дома в целях восстановления первоначального технического состояния дома и проведения строительных мероприятий для улучшения условий проживания на длительный срок времени, устойчивой экономии энергии, ресурсов, сокращения потерей и повышения рыночной стоимости жилья [31].

Товарищества собственников в Германии это совместные домовладения. Таким образом юридическое лицо не образуется, а управление доверительным счётом совместного домовладения осуществляет управляющий, которым может являться как юридическое, так и физическое лицо. Этот вид деятельности не является лицензируемым и посему управляющему сертификат не нужен. Однако компетентность управляющего должна отвечать целому ряду требований, которая подтверждается сдачей тестовых заданий. Срок заключения контракта с управляющим – 1 – 5 лет. После истечения контракт может быть продлён или подписан с другим управляющим. Решение об этом принимает собрание товарищества. Следует отметить, что вступление в товарищество обязательно при приобретении жилья в многоквартирном доме. Товарищество в Германии образуется следующим образом. Инвестор, собственник строительства или реконструкции жилого дома, принимает решение о разделении недвижимого имущества, и составляет заявление о разделении собственности и управлении недвижимостью, а также план разделения, где уточнено, что является общей собственностью, и имеются планы каждой квартиры и горизонтальные планы дома. План разделения регистрируется и проходит обязательный контроль, до этого продать ничего нельзя [29].

Подход передачи всех функций по управлению, реконструкции жилого фонда в рынок и уход государственного участия позволил создать конкурентную среду и

заставил граждан принимать активное участие в решении всех причастных вопросов. В штате по управлению общим имуществом многоквартирных домов имеются только административный персонал. В каждом жилом доме имеется хауз-мастер(управдом), который является связующим звеном между жильцами и управлением, то есть по всем вопросам жильцы обращаются только к нему. Такой подход позволил создать рынок услуг. Услуги уборщиков, электриков, сантехников, маляров выполняются специализированными фирмами и частными предпринимателями. Все остальные работники подрядные (сторонних организаций), и меняются при необходимости. В вопросах консультирования по юридическим вопросам любой жилец за годовой взнос равный 100 евро может вступить в ассоциацию квартиросъемщиков для получения соответствующей информации случае возникновения конфликта с управляющим. Это ассоциации с узкой специализацией и занимаются только жилищными вопросами, что повышает качество их услуг. В случае возникновения конфликтных ситуаций с соседями жилец обращается в секьюрити-службу дома, которая является частной охранной организацией, которая занимается улаживанием конфликтов путём переговоров. Управляющая компания в обязательном порядке производит страхование общего имущества, включая земельный участок, а собственники квартир как правило производят страхование своего имущества. Вне зависимости, кто управляет жилым домом, собственники квартир и наниматели получают финансовый отчёт и бизнес-план на следующий год. По законодательству, если управляющий в течении 6 месяцев не предоставляет эти документы, он подлежит замене[78].

Финансирование капитального ремонта в Германии происходит следующим образом. Источником финансирования являются средства инвесторов или кредиты сроком до 33 лет. Банковское кредитование происходит под залог земли, на которой построен дом, и придворовой территории. Взамен на комфортную для собственника систему кредитования, государство оставило за собой право распределения социальных квартир, которые выдаются: многодетным семьям,

матерям-одиночками другим. Предоставляется такая квартира сроком на 30 лет и приватизации не подлежит. Подобная схема финансирования капитального ремонта появилась после 1991 года, когда после упорядочивания деятельности жилищных предприятий их функционирование обеспечено создаваемой системой, в которой источником средств выступали банки содействия развитию ЖКХ. С помощью этих банков и благодаря соответствующим поручительствам на случай возникновения убытков со стороны государства предприятия начали проводить реконструкцию квартир, где продолжали жить квартиросъемщики. Это было новшеством в жилищной сфере, позволившим успешно решить вопрос износа жилищного фонда [35].

Для следующего примера решения вопроса капитального ремонта мы возьмём ещё одну страну, ранее входившую ряд социалистических стран с соответствующим типом экономики – Эстонию. В Эстонии, как и в Германии при решении вопросов относительно эксплуатации и ремонта сферы жилищно-коммунального хозяйства был избран рыночный подход с небольшой долей государственного участия. Также как и в Германии на рыночное обслуживание передано максимальное количество услуг. Однако в связи с различным опытом, особенностями менталитета и материальными возможностями, схемы финансирования выстраивались в каждой стране с определённой спецификой. С самого начала проведения экономических и конституциональных реформ был взят курс на замещение государства частным сектором или гражданами во всех сферах, где это было возможно и целесообразно. Причиной тому были неэффективные результаты от регулирования государством большей части жизни общества в социалистический период и приведший к отставанию в развитии в сравнении со странами Западной Европы. В Эстонии, например, система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов была построена следующим образом: Правительством Эстонии было создано агентство гарантирования кредитов для целей проведения капитального ремонта. Государство выделило денежные средства для формирования уставного капитала

агентства. Кредитные обязательства даются не на полную сумму кредита, а на его часть.

Таким образом, денежные средства используются многократно, что позволяет привлекать значительно больше средств из внебюджетных источников на покрытие расходов проведения капитального ремонта многоквартирных домов, то денежные ресурсы увеличиваются не за счёт того, что государство создаёт какую-то структуру, вливает туда огромное количество денежной массы и через различные фонды осуществляет мероприятия по капитальному ремонту, а гарантирует со своей стороны частному кредитору возврат инвестируемых им средств. Кредитование ремонта позволяет собственникам жилья многоквартирного дома в короткий промежуток времени провести капитальный ремонт, тем самым сделав свой дом безопасным, комфортным и энергоэффективным. В противном приходится длительное время накапливать средства, при этом живя в доме, состояние которого постоянно ухудшается, уровень комфортности снижается и при этом увеличивается расход денежных средств за коммунальные услуги в следствие ежегодно увеличивающегося износа фондов здания и снижающейся энергетической эффективностью. При проведённом же подходе люди живут в зданиях с высоким уровнем комфорта и максимально сниженной энергозатратностью и постепенно возвращать кредитной организации ранее взятые на капитальный ремонт деньги. Помимо выделения средств для гарантирования возврата денежных займов кредитным организациям, эстонское государство занимается активной политикой по увеличению заинтересованности граждан в проведении ремонтов тех домов, собственниками общего имущества которых они являются. Так, в целях стимулирования собственников квартир проводить капитальный ремонт многоквартирных домов, эстонское государство предлагает субсидии, направленные на то, чтобы собственники имели поддержку со стороны государства и видели обоснованности вложения своих собственных средств в проведение работ по капитальному ремонту зданий. Субсидии могут выделяться при осуществлении каких-то

конкретных государственных программ с некими совершенно конкретными обозначенными целями. Например, в целях повышения уровня энергетической эффективности. Так, в рамках Программы развития жилищного сектора Эстонии на 2007-2013 г.г. на реновацию многоквартирного дома предоставлялась субсидия в размере 15, 25 или 35 % от общей стоимости проекта реновации, включающего комплекс работ, рекомендованный по результатам энергоаудита. Для получения субсидии в размере 15 % необходимо было, чтобы в результате реновации достигалась экономия потребления тепловой энергии не менее 20 % в многоквартирном доме с общей площадью до 2000 кв. м и экономия не менее 30 % в многоквартирном доме с общей площадью более 2000 кв. м; для получения субсидии в размере 25 % необходимо было обеспечить экономию потребления тепловой энергии не менее 40%; для получения субсидии в размере 35 % необходимо было выполнить условие при котором в результате реконструкции многоквартирного дома достигается экономия тепловой энергии не менее 50%.

Таблица 20 – Размеры субсидии в зависимости от уровня энергосбережения (составлена автором)

В процентах

Размер субсидии	15	25	35
Условие по энергоэффективности	20	30	50

Доступность кредитов на капитальный ремонт и модернизацию многоквартирных домов, обеспеченная путем создания государством гарантийного агентства, и целевые бюджетные субсидии позволило в короткие сроки достигнуть заметного улучшения состояния жилищного фонда и его энергоэффективности. Так, за 2001-2009 годы по решению собственников кредиты привлекались для ремонтов почти 40 % многоквартирных домов в Эстонии. Изначально коммерческие банки опасались выдавать кредиты на проведение мероприятий по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов по причине того, что считали такого рода займы

слишком рискованными. Однако после того, как заработала система выдачи кредитных займов под гарантии государства, банки увидели, что на самом деле такие займы не то, что высокорискованные, а наоборот, очень надёжный вид сбережения средств. Таким образом, был проведён капитальный ремонт значительной части жилищного фонда. А в добавок к этому удельное энергопотребление в многоквартирных домах снизилось в среднем с 250-270 до 200 кВт ч/кв. м в год [102].

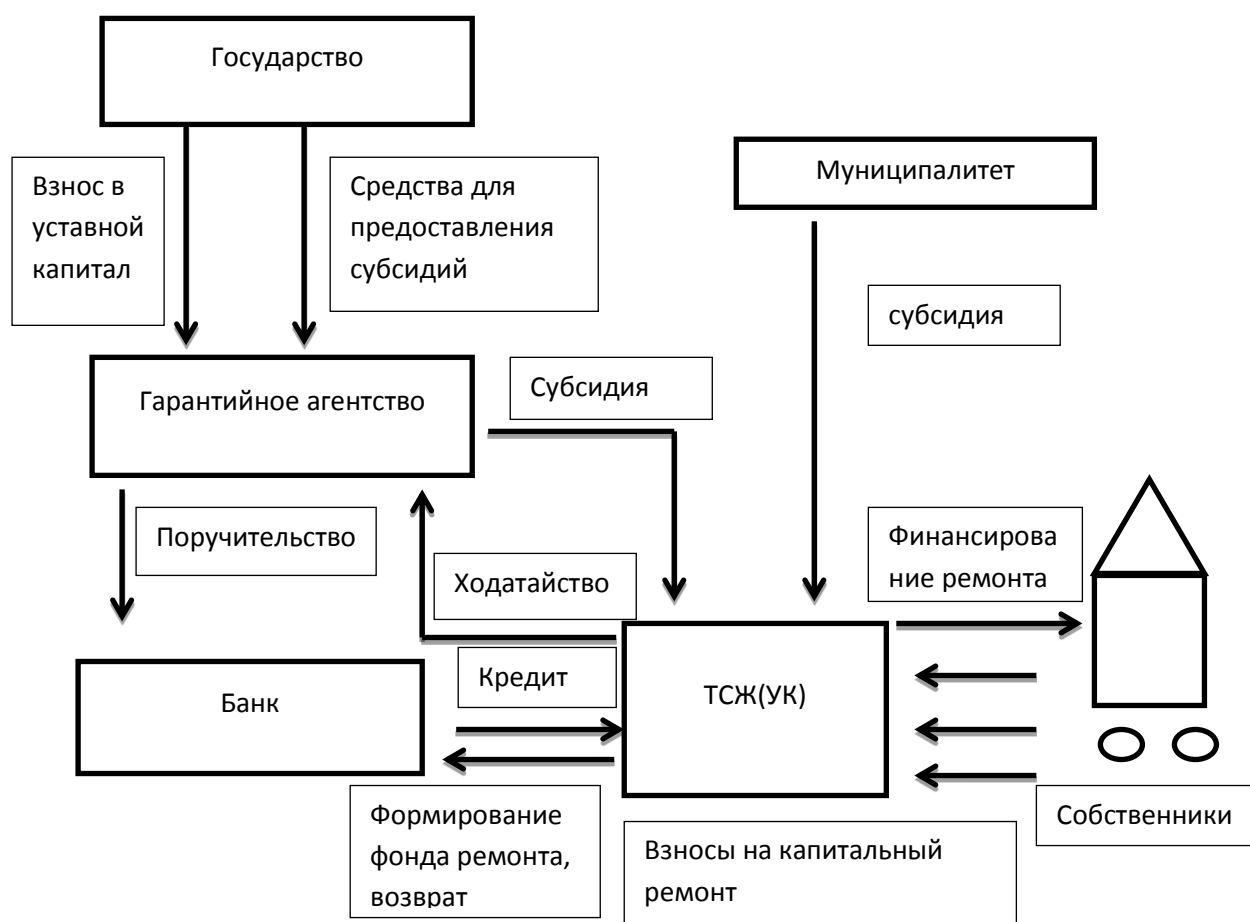


Рисунок 2 – Схема финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в Эстонии

Так, эстонское гарантийное агентство KredEx, имея в уставном капитале 6 млн. евро, за 2001-2009 годы выпустило поручительств по кредитам на капитальный ремонт многоквартирных домов на сумму 12,3 млн. евро, при этом под поручительство KredEx банками было выдано кредитов на сумму 24,5 млн.

евро. Со временем банки стали рассматривать кредиты на капитальный ремонт многоквартирных домов как кредиты с низкими рисками и потребность в поручительствах гарантийного агентства стала понижаться. Если доля кредитов, выданных под поручительство гарантийного агентства KredEx, в 2002 г. составляла 30 %, а в 2006 г. уже только 2 % в общем объеме кредитов на капитальный ремонт многоквартирных домов. В большинстве случаев на данный момент поручительство по кредиту требуется в тех случаях когда жильцы хотят взять в банке кредит с целью реновации и финансирования работ, связанных с повышением качества жизни жильцов, но банк по какой-то причине оценивает связанные с квартирным домом риски выше обычного либо когда квартирный дом хочет воспользоваться поручительством KredEx для устранения риска финансовых трудностей [59].

Таким образом, мы видим как эстонское правительство, используя методы упрощения получения кредитного займа через гарантийное агентство, предоставление субсидий, мотивированием снижения издержек за счёт повышения уровня энергетической эффективности и с помощью повышения заинтересованности населения сумело в короткий срок решить вопрос о капитальном ремонте многоквартирных домов.

Суммируя всё выше перечисленное, мы можем сделать некоторые общие выводы, а также отметить те примеры положительного опыта стран, которые были частью социалистического лагеря и в ходе реформ перешли на иной способ взаимоотношений в жилищно-коммунальной сфере, которые помогут нам преодолеть ту проблему износа жилищного фонда, которые с каждым годом становятся всё более актуальными, а также разработать механизмы финансирования мероприятий по ремонту общего имущества многоквартирных домов, использование которых даст возможность значительно увеличить объём денежных средств, необходимых для финансирования этих целей. Для стран, достигших заметных успехов как в реформировании системы управления приватизированным жилищным фондом, так и в реновации, то есть в приведении

жилого здания в состояние, соответствующего современным требованиям, включая энергетическую эффективность, характерны такие черты как: сбалансированное законодательство, доступность дешёвых финансовых ресурсов, последовательная государственная политика и по поддержке инициативности граждан при проведении капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов, выраженная в том числе и предоставлением субсидий. Государства, показавшие лучшие результаты в решении вопросов капитального ремонта на законодательном уровне устанавливали право и полную ответственность за содержание помещений и общего имущества многоквартирных домов, а также капитальный ремонт на собственников жилья. То есть, передав квартиры в частную собственность граждан, государство сняло с себя обязательства и вынудила граждан самостоятельно заботиться об их собственном имуществе, что повысило их уровень ответственности и участия в принятии решении относительно многоквартирного дома, а также мотивировало к решению вопросов. Однако это не означает, что государство самоустранилось от решения этих проблем. Государство совместно с муниципалитетами разрабатывает и реализуют систему мер, которое позволяет упростить задачу получения финансовых ресурсов для проведения капитального ремонта, а также проводит стимулирующие меры, которые побуждают собственников вкладывать собственные, а также брать в кредит заемные средства для обновления фондов жилых зданий и повышения их энергоэффективности.

В первую очередь это выражено в проведении государством мероприятий по увеличению населению доступности финансовых ресурсов. В итоге наиболее распространенной становится практика комбинированного финансирования, финансирование капитального ремонта многоквартирного дома является использование как собственных средств собственников помещений так и кредитных займов. Принятие решения о проведении капитального ремонта, о необходимом перечне работ, о стоимости ремонта также принимается самими

собственники жилья многоквартирных домов по предложению товарищества или управляющих компаний. Размер обязательных ежемесячных взносов и порядок их уплаты также устанавливается собранием собственников. Обычно необходимым условием получения кредитных средств является наличие суммы, которая является минимальной пороговой долей от стоимости проведения капитального ремонта, а также высокая дисциплина внесения средств в фонд капитального ремонта дома. Таким образом получается, что обеспечением уплаты тела кредита и процентов по нему являются принятые собственниками обязательства ежемесячно делать взносы на капитальный ремонт в том размере, который позволит выплачивать кредит согласно оговоренному графику платежей.

Рассмотрев успешные примеры решения задачи капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и сделав некоторые выводы, мы можем сделать некоторые заключения. В первую очередь необходимо отметить то, как гармонично и сбалансировано выстроены отношения между всеми участниками процесса регулирования, финансирования и осуществления процесса эксплуатации жилого фонда, где степень свободы действий уравнивается соизмеримым уровнем ответственности. Мы видим, что государство пытается передать максимально большой объём задач в негосударственный сектор, не пытаясь взять излишние полномочия на себя. Такой подход имеет два неоспоримых плюса. Первый заключается в том, что при увеличении количества полномочий, параллельно появляется необходимость в увеличении количества исполнителей, которые непосредственно и будут их осуществлять. Вторым плюсом является то, что при всей однотипности задач в жилищной сфере, каждая конкретная ситуация требует своего подхода, на что не способна бюрократия. Таким образом, достигается максимально возможная эффективность решения вопросов. По итогу получается, что государство берёт на себя базовые функции, такие как создание инфраструктуры и выполнение функций арбитра взаимоотношений. В том числе это способствует сокращению коррупционной составляющей.

3.2 Концепция ЖКХ-банков как решение проблемы капитального ремонта

Во второй части третьей главы на основе всей ранее приведённой и проанализированной информации с учётом рассмотренного успешного опыта других стран по решению вопроса ремонта многоквартирных домов и идей видных деятелей экономической мысли, предложим свои способы и методы решения данного вопроса. Однако с учётом специфики, присущей российской экономике, эти методы будут иметь некоторые особенности, отличные от других стран.

В первой части первой главы при анализе способов управления общим имуществом многоквартирных домов нами были сделаны некоторые выводы. Во-первых, это отсутствие самостоятельности объединения собственников жилья при решении некоторых вопросов, проведении политики относительно частного имущества и средств собственников по причине высокой зарегулированности сферы жилищно-коммунального хозяйства со стороны государства, а также отсутствие конкурентного рынка услуг. Это выражено в том, что при решении некоторых вопросов, проведении политики относительно частного имущества и средств собственников отражается в том, что, нормативы проведения, например, работ по капитальному ремонту имеют не рекомендательный, а обязательный характер. Таким образом государство слишком сильно вмешивается в существование граждан даже при распоряжении ими своей частной собственностью. Во-вторых, из-за высокого уровня бюрократии, в том числе в сфере жилищного хозяйства, зачастую возникают ситуации, которые крайне сложно решаются без привлечения административного ресурса или приобретения услуг дорогостоящих юристов. Это является огромной институциональной проблемой современной России. А ведь возможность людей к самоорганизации для решения общественных проблем очень высока и не зависит ни от места, ни от культуры, ни от времени. В конечном итоге жизнеспособны только те общества, которые способны самостоятельно без участия государства выстроить свою

систему отношений и распределение каких-то общих благ. В частности об этом написано в книге лауреата Нобелевской премии по экономике Элиноор Остром, которая называется «Управление общим» [110].

Согласно Теории общественного выбора сильное вмешательство государство в экономику приводит к негативным последствиям по причине того, что государство не способно эффективно использовать и распределять общественные ресурсы. Сильное вмешательство государство ведёт к следующим негативным последствиям:

1) государственное вмешательство в ценообразование может привести к возникновению дефицита и излишков;

2) несовершенство политического процесса (практика лоббизма, логроллинга, поиск политической ренты и т.д.);

3) правительство может принять ошибочные решения;

4) государственное вмешательство, нарушающее рыночное равновесие или смягчающее эффект рыночных отношений, может привести к подрыву рыночных стимулов;

5) неспособность государства точно предугадать и контролировать последствия принимаемых им решений;

6) государственное вмешательство влечет потерю свободы выбора субъектов экономики в принятии решений;

7) присутствие временных интервалов в политических процессах[64].

Также мы сделали вывод, что даже в отношении частной собственности граждан и ремонта этой собственности существует большое число законов и подзаконных актов, который носят не рекомендательный, а обязательный характер. Отметим то, что существует ряд ведомств и организаций, выполняющие задачи, которые могли бы решаться собственниками самостоятельно. То есть средства населения, выделяемые из бюджета, осваиваются не при решении каких-то конкретных целей, а идут на содержание фондов и организаций. А отсутствие договорных отношений порождает

фактически безнаказанность при ошибочном или неэффективном распоряжении бюджетными средствами.

Далее мы рассмотрели возможность решения вопроса с экономической точки зрения и выявили ряд недостатков, которые являются причинами невозможности проведения капитального ремонта в короткий срок за счёт привлечения кредитных средств. С одной стороны, при использовании банковского кредита, сумма уплаты по процентам сильно увеличивает стоимость работ, а если это долгосрочный кредит, то общая переплата становится просто огромной. При рассмотрении ситуации со стороны влияния инфляции, мы выявили такой факт, что при долгосрочном накоплении средств, объём работ, которые могут быть выполнены за эти денежные средства ежегодно съедается за счёт инфляции, которая, к сожалению, растёт на протяжении многих лет. Поэтому как получение кредита в банке, так и длительное накопление средств получается малопродуктивным и не способно решить проблему. Далее мы сделали логический вывод, что при незначительном износе дома собственник не будет видеть смысла в уплате, а при сильном будет ждать признания состояния дома аварийным. И в таком случае либо сборы на капитальный ремонт будут низкими и недостаточными либо государство начнёт забирать жильё за долги, что ещё более усилит проблему в жилищной сфере, учитывая нынешние финансовые проблемы в целом по России.

Далее мы проанализировали текущую ситуацию с проведением капитального ремонта многоквартирных жилых домов и выявили, что ввиду вышеописанных проблем с отсутствием реального рынка жилищных услуг из-за высокого уровня вмешательства государства и зарегулированности данной отрасли эффективность проведения мероприятий по капитальному ремонту очень низкая и в том числе из – за темпы проведения работ низкие, а объём осваиваемых под эти цели средств высок. А с учётом высокой стоимости кредитных ресурсов задача по обновлению жилищного фонда, темпами, опережающими его ежегодный износ, видится невозможным. В целом, если сопоставить те факты, что при нынешних подходах

к решению этой проблемы и при столь высоких ставках по кредитам, задача проведения ремонта жилищного фонда практически нерешаема, то получается такая ситуация, при которой денежные средства собственников многоквартирных домов фактически передаются во временное владение коммерческим банкам, которые получают либо очень дешёвый в сравнении со ставкой Центрального Банка Российской Федерации либо вообще бесплатный финансовый ресурс для осуществления коммерческой деятельности через выдачу кредитов обратно тому же населению. Причём если средства аккумулируются на специальном счёте, то собственники помимо понимания того, что происходит с их средствами также, получают прибыль в виде процента. Однако процент дохода от таких вложений намного ниже ставки кредита, выдаваемого банками. В банковской терминологии данный вид сервиса звучит как «Начисление процентов на неснижаемый остаток». Начисление процентов на неснижаемый остаток на текущем счете юридического лица – это вид банковской услуги, позволяющий получать дополнительный доход от денежных средств, размещенных на расчётном счете. На текущий счет юридического лица по инициативе предпринимателя устанавливается неснижаемый лимит, при условии наличия которого на счету банк начисляет проценты и выплачивает процентный доход в соответствии с заключенным договором [106].

Это прекрасно видно на примере кредитно-депозитной политики ПАО Бинбанк, что отражено в процентных ставках.

Таблица 21 – Плата за среднемесячные остатки на специальном счёте [40]

В процентах

Среднедневной остаток на специальном счете	Ставка
до 50 тыс. рублей	-
от 50 тыс. рублей включительно до 1 млн рублей	6,25
от 1 млн рублей включительно до 30 млн рублей	6,75
от 30 млн рублей включительно до 100 млн рублей	7,25
более 100 млн рублей	7,75

Таблица ставок же по кредитам больше вышеобозначенных примерно в три раза.

Таблица 22 – Ставки по кредитам [38]

В процентах

Вид кредитования	Мин. ставка	Макс. сумма	Макс. срок
Рефинансирование	от 15	до 500 000	до 84 мес.
На любые цели под залог квартиры	20,9	до 1 000 0000	до 10 лет
Кредитная сенсация для бюджетников	16,5	до 1 000 000	до 84 мес.
Кредитная сенсация	20,5	до 500 000	до 84 мес.
Рефинансирование для бюджетников	от 15	до 1000000	до 84 мес.

Таким образом, денежные средства собственников жилья в многоквартирном доме используется для обогащения третьих лиц, что, в конечном счёте сказывается на возможности объёмов проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Тем более с учётом того, что ежегодная инфляция съедает часть средств, которые неподвижно находятся на счёте в банке. Поэтому нынешнее положение решает скорее проблему обеспечения банков денежными ресурсами, нежели проблему высокой степени износа жилищного фонда.

Проанализировав текущую ситуацию в решении вопросов капитального ремонта и изучив успешный опыт зарубежных стран, которые смогли за короткий срок преодолеть подобные трудности, мы вывели ряд положений, следуя которым мы также сможем преодолеть сложившуюся ситуацию:

– ответственность за состояние общего имущества многоквартирных домов должно быть законодательно возложено на собственников жилья;

– законодательно установить ответственность за неучастие в финансировании общего имущества многоквартирного дома и создать чёткую процедуру предъявления прав требования возмещения средств, которые были уплачены одними жильцами многоквартирного за других;

– создать условия, при которых заёмные средства на финансирование капитального ремонта станут доступны и кредитование будет экономически обоснованным;

– стимулировать собственников жилья многоквартирных домов принимать более активное участие в решении всех проблем дома;

– ограничить участие государства и дать населению возможность решать вопросы касающиеся их собственности самостоятельно.

Исходя из всего анализа вышеизложенного и выводов относительно текущей системы проведения капитального ремонта многоквартирных домов, мы предлагаем создать такой финансовый институт как ЖКХ-банк. Это узкоспециализированное кредитно-финансовое учреждение, задачами которого будет распределение денежных ресурсов, регулирование отношений в сфере жилищного хозяйства, ускорение оборота денежных средств внутри замкнутой системы оборота капитала, стимулирование граждан к проведению капитального ремонта и помощь в реализации этих мероприятий посредством льгот, субсидий и налоговых послаблений. Создание специализированных банков- успешная практика, применявшаяся ранее. Самое известное разделение банков по специализации произошло в 1933 году, когда в целях преодоления кризиса, именуемого «Великой депрессией», был издан так называемый закон Гласса-Стигола, по которому банки делились на коммерческие и инвестиционные [82].

ЖКХ-банкинг предполагает следующую систему отношений: Основными субъектами отношений являются товарищества собственников жилья, образуемые жильцами, ЖКХ-банки, государство и исполнители ремонтных работ. Товарищества собственников жилья на специальном счёте с ежедневным начислением процентов аккумулируют средства для проведения ремонта. В каждом субъекте Российской Федерации создаётся ЖКХ-банк и агентство по гарантированию выплат по займам, аналогично польскому опыту. Однако вследствие очень высоких ставок по кредитам в российских банках, капитальный ремонт кредитуются не за счёт средств банковского сектора, а посредством денежной базы, формируемой собственниками жилья многоквартирных домов на специальных счетах.

Таким образом, создаётся площадка для размещения заявок на кредит. Выплата же самих кредитов гарантируется государством. Вместе с подачей заявок должна быть создана система, которая в открытом доступе будет предоставлять информацию о тех многоквартирных домах, товарищества собственников жилья которых собираются проводить капитальный ремонт и напрямую предлагать свои услуги по проведению ремонтных работ. Таким образом, будет сформирован рынок, на котором собственники жилья многоквартирных домов будут напрямую договариваться с подрядными организациями. Основываясь на эстонском и немецком опыте, это приведёт к удешевлению стоимости работ и к улучшению качества выполняемых мероприятий по капитальному ремонту. Товарищество собственников жилья на добровольной основе может принять участие в системе регионального ЖКХ-банкинга. Так как собрать нужную сумму одному дому в небольшой срок очень сложно, а с учётом инфляции срок достижения необходимой суммы постоянно увеличивается, то кредит нужно получить максимально срочно. Капитальный ремонт многоквартирного дома редко когда требует проведения полного комплекса работ, так как срок эксплуатации различных элементов здания неоднороден, то большая часть работ выполняется поэтапно. Таким образом дом постепенно ремонтируется и не переходит в конце концов в категорию аварийных, что влечёт за собой необходимость переселения жильцов, что является затратным для бюджета государства. Так как государство будет гарантом возврата кредитов, то необходимо принятие алгоритма воздействия на неплательщиков с дальнейшей возможностью реализации квартиры должника на аукционе для покрытия его долгов перед объединением собственников многоквартирного дома.

Далее перейдём к финансовой стороне. Выдача кредитов возможно только при выполнении определённых условий:

- 1) многоквартирный дом может быть представлен только товариществом собственников жилья, обладающим специальным счётом и перечисляющим туда деньги, также эти деньги могут использоваться в качестве в виде краткосрочного

вклада в период на 1 месяц, что позволит получать прибыль. К примеру, банк возрождение предлагает 6,5 процентов годовых прироста средств при вложении сроком на 1 месяц [91];

2) у данного дома должна быть высокая платёжная дисциплина;

3) каждое товарищество собственников жилья при присоединении к системе ЖКХ-банкинга обязуется по первому запросу предоставить находящиеся на счету в коммерческом банке средства. Это необходимо для того, чтобы циркуляция денежных средств шла без остановки;

4) наличие первоначального взноса в размере десяти процентов от стоимости работ при условии, что кредит берётся для проведения капитального ремонта какого-то из элементов здания, а не всего дома в целом;

5) если планируется проведение капитального ремонта одного из элементов здания, то товарищество собственников жилья, берущее кредит, обязуется поднять размер взносов до такого уровня, чтобы займ был возвращён в течение оговоренного срока. Затем создаётся объединение домов по типу проведения капитального ремонта и его стоимости;

б) при выполнении же капитального ремонта полностью всего дома обязательным требованием при заключении договора на предоставление кредита должно быть повышение энергоэффективности многоквартирного дома после проведения капитального ремонта не менее чем на 10 процентов. После проведения работ по капитальному ремонту и повышению энергоэффективности здания разница в снижении издержек поступает в зачёт погашения кредита, то есть товарищество собственников жилья обязуется помимо уплаты взносов добавлять ту сумму средств, которые были сэкономлены вследствие снижения энергозатрат. Это позволит безболезненно ускорить возвращение займа. А после того как займ будет возвращён, собственник непосредственно сам ощутит результаты от снижения энергозатрат;

7) гарантийный фонд как структура ЖКХ-банка должен не только выполнять функцию гаранта возврата средств, но и иметь уставной фонд для использования

его в тех случаях, когда заёмщик в лице товарищества собственников жилья не переводит в срок прописанную сумму средств в полном или частичном объёме. За что, соответственно, в договоре должны быть прописаны суровые штрафные санкции.

Однако, так как кредитные средства в банке стоят дорого, государственный бюджет согласно принятому бюджету Российской Федерации на протяжении трёх ближайших лет будет убыточным, то основная часть средств будет привлекаться у товариществ собственников жилья. Для этого необходимо удовлетворить интересы не только тех участников, которые получают кредит на данном этапе, но и тех, кто кредитные средства на данном этапе предоставляет, но изначально добровольно присоединялся к системе ЖКХ-банкинга для дальнейшего получения кредитных средств. В связи с этим предлагается введение ряда льгот, субсидий и налоговых послаблений:

1) освобождение от уплаты имущественного налога на недвижимость - это позволит несколько увеличить привлекательность товарищества собственников жилья как формы правления;

2) освобождение от уплаты всех налогов товарищества собственников жилья и их перечисление на специальный счёт;

3) предоставление государством субсидии тем товариществам, которые ранее перечисляли свои средства в виде кредита. Размер субсидии – до 10 процентов от необходимой суммы на ремонт. Таким образом у товариществ собственников жилья будет стимул к предоставлению своих средств в виде кредитования. К тому же при условии проведения капитального ремонта не всего дома, а какого-то из элементов потребуются первоначальный взнос, необходимый в таких случаях;

4) освобождение от уплаты налогов при оплате за коммунальные услуги и зачисление этих средств на специальный счёт для дальнейшего предоставления средств в кредит.

Освобождение от уплаты налогов с одной стороны – это недополученная бюджетом прибыль, однако с другой это весомый источник увеличения денежной

массы, которая может быть использована финансирования капитального ремонта, то есть снизит бюджетную нагрузку, в том числе региона или муниципалитета. Организация, производящая ремонт, должна быть зарегистрирована в субъекте федерации, все её работники должны иметь местную прописку. Это необходимо для того, чтобы налоги, недополученные субъектом федерации, в конечном итоге попали в бюджет через приобретение сотрудниками организации различных товаров и услуг на территории субъекта.

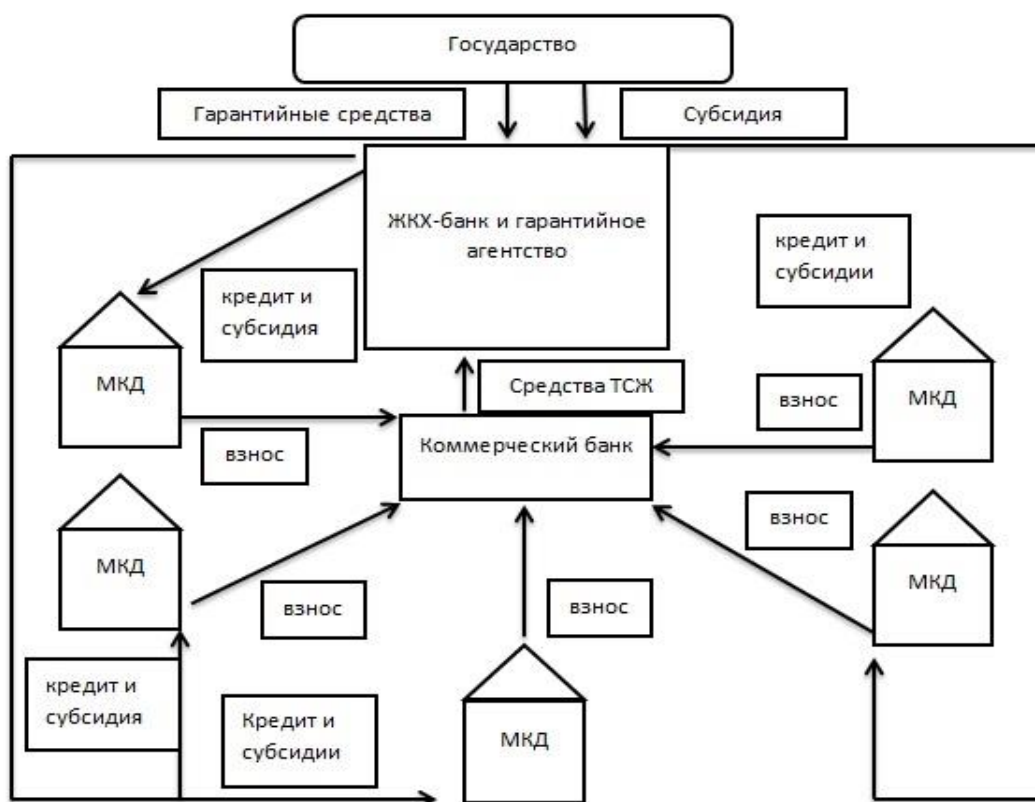


Рисунок 3 – Схема финансирования капитального ремонта
(составлена автором)

Основная идея при реализации финансирования капитального ремонта многоквартирных домов состоит в том, чтобы средства собственников не находились без движения на счетах банков, при этом практически не показывая роста из-за ежегодной инфляции, которая нивелирует значительную часть той прибыли от средств на специальном счёте, которая выплачивается в виде процента, а в ускорении движения денежных средств и перманентном

финансировании мероприятий по капитальному ремонту. В данном случае банк используется не в виде коммерческой организации, задача которого состоит в получении прибыли, а как распределитель денежных средств и гарант функционирования системы. То есть ЖКХ-банк является инструментом осуществления хозяйственной деятельности. Подобный подход к использованию денежных средств был научно оформлен немецким экономистом Сильвио Геззелем. В своей «Теории свободных денег» он показал, что при использовании денег не как средств накопления или получения прибыли, а исключительно как инструмент обмена, объём производимых товаров и благ значительно увеличивается [73].

В данном случае, если рассматривать участников системы ЖКХ-банкинга как отдельные предприятия, то подобная система увеличивает скорость оборота средств. Из теории мы знаем, что оборачиваемость оборотных средств - это скорость оборота оборотных средств от момента оплаты материальных ценностей до возвращения денежных сумм за реализованную продукцию на банковский счёт. С ускорением оборота при том же объёме реализуемой продукции предприятию требуется меньше оборотных средств, то есть денежные ресурсы используются более эффективно. Ускорение оборота средств приводит к сокращению общей длительности технологического цикла; совершенствованию технологии и организации производства; чёткой организации платёжно-расчётных отношений[48].

Стоит учитывать ещё и тот факт, что данная модель капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов не является окончательной и не подлежащей трансформации. Данная модель имеет лишь ряд условий, без выполнения которых она будет не в состоянии функционировать. Однако в остальном её можно изменять согласно условиям поставленной задачи. То есть, руководствуясь принципом того, что непосредственные решения на уровне совета дома должны приниматься самостоятельно, мы осознанно не учитывали многие нюансы и частные условия.

3.3 Эффект от использования ЖКХ-банков

В третьей части третьей главы, на основе ранее предложенной концепции аккумулирования средств и финансирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, мы рассмотрим данную концепцию, используя цифровые показатели. На основе этого мы сделаем вывод относительно эффективности данной концепции. Также мы объясним работоспособность подобной модели с психологической точки зрения.

Итак, ранее мы предложили следующую модель. Товарищества собственников жилья каждого из домов аккумулируют денежные средства, получаемые в результате внесения ежемесячных взносов на капитальный ремонт. Затем, на основе добровольного вступления в систему регионального ЖКХ-банкинга, подписывают договор и соглашаются с общими правилами, среди которых есть несколько основных:

- 1) делать ежемесячный взнос;
- 2) при получении средств на проведение капитального ремонта увеличить ежемесячный размер взноса ровно настолько, чтобы вернуть полученные средства в срок, оговоренный соглашением – такое соглашение подписывают все участники системы ЖКХ-банкинга.

При выполнении этих основных условий система работает следующим образом. Формируется группа много многоквартирных домов. Группа создаётся по критериям многоквартирного дома: серии дома,

Товарищества собственников жилья делают ежемесячные взносы. При достижении суммы, которая рассчитана для проведения капитального ремонта ранее определённого элемента здания, товарищество собственников жилья получает беспроцентную ссуду. Со следующего месяца после её получения размер взноса на капитальный ремонт этого дома увеличивается до такой величины, которая позволит вернуть взятые на капитальный ремонт средства в

оговоренный срок, то есть размер взноса увеличивается только после получения средств.

Теперь перейдём к рассмотрению модели. Для её рассмотрения и расчёта мы возьмём следующие данные:

1) группа состоит из 20 многоквартирных домов, каждый из которых представлен товариществом собственников жилья, ранее подписавшим согласие на условия договора;

2) группа составлена по критерию одинаковой серии домов;

3) одинаковый вид запланированного ремонта, то есть стоимость проведения ремонта для каждого из домов схожая, в данном случае она равна 5000 условным денежным единицам;

4) оговорены сроки полного возврата полученных средств – 3 года;

5) ежемесячный взнос каждого товарищества собственников жилья до получения ссуды – 100 условных денежных единиц, после получения – 150 условных денежных единиц, что позволяет вернуть взятые средства в течение 3 лет.

После уплаты последнего взноса дом из выходит из группы, а его место занимает подобный ему по критериям типа многоквартирного дома и планируемого к ремонту элемента здания. Вступая в группу, товарищество собственников жилья многоквартирного дома соглашается с теми условиями, которые принимались на момент создания группы.

Это делается для того, чтобы размер поступлений от участников группы по достижении максимальной величины не снижался, что также поддерживает достигнутый максимальный темп осуществления капитального ремонта многоквартирных домов.

При проведении расчётов также необходимо учитывать, что одним из условий вступления в систему является наличие суммы средств, равной 10 процентам от общей стоимости планируемого ремонта какого-то из элементов многоквартирного дома. В данном случае сумма проведения капитального

ремонта элемента многоквартирного дома равна 5000, значит, сумма при включении в группу равна 500 условным денежным единицам или 5 месяцам внесения средств в качестве взноса на капитальный ремонт. Эти средства могут быть использованы для более раннего выхода из группы либо для включения в другую группу во время выплаты взятых в качестве займа средств в этой группе.

Таблица 23 – Поступления и ремонт многоквартирных домов (составлена автором)

1-0-2000	21-9-5900(-5000)	41-19-3450	61-29-4750
2-0-4000	22-9-3350	42-20-6150(-5000)	62-30-7450(-5000)
3-1-6000(-5000)	23-10-5800(-5000)	43-20-3850	63-31-5150(-5000)
4-1-3050	24-10-3300	44-21-6550(-5000)	64-31-2850
5-2-0100(-5000)	25-11-5800(-5000)	45-21-4250	65-32-5550(-5000)
6-2-2200	26-11-3350	46-22-6950(-5000)	66-32-3250
7-2-4300	27-12-5900(-5000)	47-22-1950	67-33-5950(-5000)
8-3-6400(-5000)	28-12-3500	48-22-4650	68-33-3650
9-3-3550	29-13-6100(-5000)	49-23-7350(-5000)	69-34-6350(-5000)

Окончание таблицы 23

10-4-5700(-5000)	30-13-3750	50-24-5030(-5000)	70-34-4050
11-4-2900	31-14-6400(-5000)	51-24-2750	71-35-6750(-5000)
12-5-5100(-5000)	32-14-4100	52-25-5450(-5000)	72-35-4450
13-5-2350	33-15-6800(-5000)	53-25-3150	73-36-7150(-5000)
14-5-4600	34-15-4550	54-26-5850(-5000)	74-36-4850
15-6-6850(-5000)	35-16-2250(-5000)	55-26-3550	75-37-7550(-5000)
16-6-4150	36-16-4950	56-27-6250(-5000)	76-38-5250(-5000)
17-7-6450(-5000)	37-17-7650(-5000)	57-27-3950	77-38-2950
18-7-3800	38-18-5350	58-28-6650(-5000)	78-39-5650(-5000)
19-8-6150(-5000)	39-18-3050	59-28-4350	79-39-3350
20-8-3500	40-19-5750(-5000)	60-29-7050(-5000)	80-40-6050(-5000)

Пояснения к таблице:

- 1) первое число – месяц уплаты взноса;
- 2) второе число – количество многоквартирных домов, получивших займ для проведения капитального ремонта;
- 3) третье число – сумма средств от внесения взносов, оставшаяся после выдачи займа предыдущему товариществу собственников жилья;
- 4) вычет суммы на капитальный ремонт.

Итак, исходя из результатов таблицы, мы видим, что без учёта какой-либо поддержки со стороны государства и без получения кредитного займа в банке, ремонт всех 20 домов был проведён за 43 месяца. Причём первый ремонт был проведён на 3 месяце функционирования системы и через каждые 2-3 месяца становилось на один дом с капитально отремонтированным элементом больше, то есть повышался уровень качества жизни и увеличивалась энергоэффективность многоквартирного дома, что также сказывается на снижении расходов домохозяйств.

К тому же, учитывая тот факт, что после получения фиксированной договором суммы денежных средств, товарищество собственников жилья самостоятельно занимается поиском подрядчика, то есть при разумной трате средств на капитальный ремонт товарищество может погасить долг заранее. Таким образом, это побуждает к поиску на рынке предложений с более низкой ценой предложения. Преимущество данной концепции перед обычным способом формирования средств и финансирования проведения работ состоит в том, что капитальный ремонт производится системно и без привлечения кредитных средств. Начало проведения капитального ремонта наступает не по мере накопления необходимой суммы каждым домом, а постепенно и гораздо быстрее. Увеличение размера взноса обосновывается тем, что владелец средств оплачивает уже приобретённый товар, то есть собственник средств понимает, на что он тратит свои деньги, а при нынешнем способе сбора взносов собственники квартир не имеют чёткого представления сколько им необходимо собрать и когда будет проведён капитальный ремонт. Также отсутствует гарант, которым при

использовании данной концепции выступает государство. Всё это значительно улучшает платёжную дисциплину, так как у людей чёткое видение ситуации и они понимают на что идут уплачиваемые ими средства.

Теперь для сравнения смоделируем ситуации, когда эти же самые товарищества собственников жилья будут использовать метод накопления средств или решать взять кредит в коммерческом банке для проведения капитального ремонта своих многоквартирных домов. В первом случае срок наступления проведения для всех домов настанет не ранее 50 месяца.

То есть капитальный ремонт каких-то из объектов многоквартирных домов не будет проведён ранее 50 месяцев, а с учётом того, что при таком подходе полноценный рынок отсутствует, то велика вероятность, что ремонт пройдёт позже. Во втором случае рассмотрим ситуацию, при которой товарищество собственников жилья решит взять кредит в коммерческом банке. Так как никакого льготного кредитования на данный момент не предусмотрено, а ставка по кредитам колеблется от 15 до 20 процентов, то для подсчёта возьмём процентную ставку равную 15. При получении кредита размером 5000 условных денежных единиц сроком на 33 месяца и процентной ставкой в 15 процентов в конечном счёте нужно будет заплатить 6 130 условных денежных единиц или 186 условных денежных единиц в месяц. Таким образом стоимость проведения ремонта окажется дороже практически на 24 процента, при этом ежемесячный платёж также будет намного больше.

По итогам сравнения мы видим, что при сравнении с любой из других ситуаций способ более эффективен. В первом случае дата начала ремонта начинается на 8 месяцев раньше, а во втором владельцам общего имущества многоквартирного дома приходится переплачивать практически четверть от стоимости проводимых работ. Данный способ использования средств является максимально эффективным и позволяет решать вопрос более эффективно не только с финансовой точки зрения, но и решает задачу проведения капитального ремонта, используя системный подход.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Во введении обоснована актуальность темы исследования, показана степень разработанности проблемы, сформулированы цель и задачи работы, определены предмет и объект исследования, отмечена научная новизна и раскрыта практическая значимость основных положений диссертации. В первой главе диссертации «1.1 Сущность ЖКХ. Формы управления многоквартирным домом» рассмотрена сущность жилищно-коммунального хозяйства как отрасли народного хозяйства в целом и отдельно жилищное хозяйство. При рассмотрении жилищного хозяйства мы подробно изучили способы управления общим имуществом многоквартирного дома и определили насколько эффективно может осуществляться такое управление в нынешних условиях. Жилищно-коммунальное хозяйство играет крайне важную роль в повседневной жизни человека, создавая комфортную среду проживания посредством предоставления различных услуг и удовлетворяя основной перечень базовых потребностей. В связи с тем, что подотрасли жилищно-коммунального хозяйства имеют тесную связь, то для функционирования отрасли необходима исправная работа всей отрасли в целом.

Жилищное хозяйство является непосредственной сферой, напрямую относящейся к ежедневной жизнедеятельности человека. В ходе эксплуатации жилой фонд требует управления и поддержания в надлежащем состоянии. Существует несколько способов управления которые можно разделить на два типа: самостоятельное управление и передача функций управления сторонней организации. У каждого из этих способов есть свои плюсы, но самостоятельное управление по своей сущности более заинтересовано в улучшении жилищных условий и долгосрочной эксплуатации общего имущества многоквартирного дома. Далее мы рассмотрели источники финансирования как сферы жилищно-коммунального хозяйства в целом и жилищного хозяйства в частности. При рассмотрении финансирования капитального ремонта многоквартирных домов мы сделали анализ способов сбора взносов на капитальный ремонт, а также объектов,

на которых эти средства аккумулируются. В итоге мы определили, что при аккумуляции денежных средств на счёте регионального оператора собственник не имеет уверенности относительно того, что он им в полной мере впоследствии воспользуется, а при зачислении их на специальные средства будут бесполезно находиться на счёте, теряя в ценности из-за роста инфляции, в то время как состояние дома будет ухудшаться. А в это же время банк будет зарабатывать прибыль за счёт разности выплаты процентов по вкладу и оплат по кредитам. Кредитование в банке же затруднительно как по причине высокой стоимости кредитных средств, так и из-за сложности вопроса залога. Анализ нормативно-правового регулирования показал, что высокая степень зарегулированности значительно усложняет возможность решения задач проведения капитального ремонта, а из-за отсутствия полноценно действующего принципа договорных отношений эффективность работы государственных ведомств является невысокой и не несёт ответственности за свою неудовлетворительную работу.

Во второй главе «Оценка текущего состояния сферы ЖКХ» была рассмотрена нынешняя картина состояния всего жилищно-коммунального хозяйства России и обозначены наиболее острые моменты. Затем мы рассмотрели то, каким образом проблемы решаются и каковы темпы исправления сложившейся ситуации. В конце на основе сопоставления, используя сравнительный метод был сделан вывод о невозможности решения проблемы при сохранении нынешних темпах проведения мероприятий по ремонту общего имущества многоквартирных домов. При изучении ситуации в сфере жилищно-коммунального хозяйства было определено, что ввиду длительного отсутствия финансирования уровень износа основных фондов практически по всем направлениям превысил порок в 50 процентов, что означает не только снижение качества предоставляемых населению услуг, но и значительные финансовые потери ввиду снижения производительности и повышения потребления энергии. Что же касается жилищного фонда, то уровень износа основных фондов также остаётся очень

высоким и весомая часть жилого фонда стоит на пороге перехода в разряд ветхого и аварийного жилья. Далее мы рассмотрели то, каким образом решается данная ситуация и что для этого делается. Исходя из полученных данных и сопоставления общего количества вводимого нового жилья и темпов проведения работ по капитальному ремонту с ежегодными темпами износа жилого фонда, мы определили, что обновление жилого фонда происходит недостаточными темпами и для их ускорения необходимо искать иные, более эффективные решения задач по капитальному ремонту жилого фонда. Также, изучив отчёты деятельности создаваемых для этих задач структур, мы пришли к выводу, что не смотря на высокую стоимость содержания этих структур, эффективность их работы является низкой. Более того, на примере города Челябинска мы привели пример того, как чиновники, используя служебное положение, могут повлиять на решения относительно проведение капитального ремонта нужного им дома. Проанализировав все данные, нами был сделан вывод, что без чёткого и ясного построения системы, с тем чтобы собственник средств чётко понимал когда и как перечисляемые им ежемесячные взносы будут использованы по назначению и как это качественно и финансово отразится на его жизни – невозможно ни наладить платёжную дисциплину, ни заинтересовать человека в участии решения этого вопроса.

В третьей главе «Концепция финансирования капитального ремонта многоквартирных домов за счёт средств собственников и привлечения государства в качестве арбитра и гаранта по возврату кредитных займов» мы обратились к успешному опыту построения системы управления общим имуществом собственников многоквартирных домов и решения вопросов проведения мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов при создании условий со стороны государства и программы предоставления субсидий.

Затем на основе опыта стран, успешно решивших проблему капитального ремонта многоквартирных домов, и ранее определённых недостатках нынешнего нормативно-правового регулирования, способов аккумуляции и освоения средств,

была предложена концепция, содержащая в себе и накопление и беспроцентное кредитование, позволяющая использовать денежные средства максимально эффективно за счёт того, что деньги постоянно находятся в движении. К тому же концепция аккумуляции денежных средств и их распределения для проведения капитального ремонта построена таким образом, что каждый субъект взаимоотношений точно знает когда он получит средства и что он получит взамен вносимых средств. Обобщив всю полученную информацию и сделав необходимые расчёты, мы пришли к выводу, что данная концепция позволит значительно ускорить темпы проведения капитального ремонта многоквартирных домов, структурировать систему отношений посредством прямых договоров и несколько повысит уровень институционализации отношений в обществе.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Закон «Формирование фондов капитального ремонта региональным оператором. Деятельность регионального оператора по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/57401781/19/#ixzz4VIMDtvAK>. 2

2 Закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://gzhi.volganet.ru/docs/other_info/licenzing/npa/%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%20%D0%BE%D1%82%2029_06_2015%20N%20176-%D0%A4%D0%97%20\(%D1%80%D0%B5%D0%B4_%20%D0%BE%D1%82%2029_12_2015.pdf](http://gzhi.volganet.ru/docs/other_info/licenzing/npa/%D0%A4%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%20%D0%BE%D1%82%2029_06_2015%20N%20176-%D0%A4%D0%97%20(%D1%80%D0%B5%D0%B4_%20%D0%BE%D1%82%2029_12_2015.pdf). 15

3 Закон: «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон "О водоснабжении и водоотведении"» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/41081>. 16

4 Закон: «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.upravdomus.ru/legislation/185/>. 18

5 Положение: «Об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://docs.cntd.ru/document/871001224_24.12.2016. 11

6 Положение о Министерстве связи и массовых коммуникаций Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://archive.government.ru/power/55/print/>. 17

7 «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»[Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://dogovor-urist.ru/%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%8B/%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81/%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F_168/ 03.01.2017---78/79/81/86 . 13

8 Статья 161 ЖК РФ: «Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/. 1

9 Статья 166 ЖК РФ «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»[Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.xn--flaismi.xn--p1ai/gkh-laws/gkrf_p9.html. 14

10 Статья 169 ЖК РФ «Взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме»[Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/cc9137589dd15d74afed9cc942fe2ce69987516b/. 6

11 Статья 179 ЖК РФ. «Имущество регионального оператора»[Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/061cff6342354145e4f72c5d4687ab2dc62473d3/. 4

12 Статья 180 ЖК РФ: «Функции регионального оператора» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://finansovyvesovety.ru/statya180-jk-rf/>. 3

13 Статья 181 ЖК РФ: «Формирование фондов капитального ремонта на счете регионального оператора» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/deb308c6f75ec4261eb4d844272c9f82db9c16f9/. 7

14 Статья 189 ЖК РФ: «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12138291/20/#ixzz4VFt3cF7c>. 5

15 Стратегия развития жилищно- коммунального хозяйства в Российской Федерации на период до 2020 года, Распоряжение от 26 января 2016 г. № 80-р [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://government.ru/media/files/odOGmhKTIRIRwsALMIXUYmU6gIjeg2pS.pdf>. 9

16 Указ о мерах по обеспечению граждан доступным жильём и повышению качества услуг ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kremlin.ru/events/president/news/15237>. 8

17 Федеральная целевая программа «Комплексная программа модернизации и реформирования жилищно- коммунального хозяйства на 2010-2020 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://asmo45.ru/menu/manual/gkh/proekt_federalnoj_programmy.pdf 15.12.2016. 10

18 271-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации"[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rg.ru/2012/12/27/kapremont-dok.html>. 12

19 Борисевич, В.И. Жилищно-коммунальное хозяйство: учебное пособие // Борисевич В.И., Гейзлер П.С., Фатеев В.С. «Экономика региона»: 2002. —432 с. 19

20 Леонтьева, М. С. Источники финансирования сферы ЖКХ как сдерживающий фактор повышения качества предоставляемых услуг // журнал «Молодой ученый». 2014. — №12. — С. 152-154. 20

21 Издательский дом Сорокиной. «Жилищнокоммунальный комплекс Германии Практика. Инновации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ids55.ru/ks/articles/48-2013-03-15-03-50-06/1337-s----.html>. 97

22 Интернет-библиотека Uchebnik.biz. Бюджетная система Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://uchebnik.biz/book/647-byudzhelnaya-sistema-rossijskoj-federacii/23-55-rasxody-na-neproduktivnyy-sferu.html>. 42

23 Интернет-каталог Ижстрой.ru. «Зарубежный опыт проведения санации и реновации МКД» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.izhstroy.ru/catalog/article/29505/>. 102

24 Интернет-портал Городское хозяйство и ЖКХ «Реформа ЖКХ обойдется стране почти в 10 триллионов рублей» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.gkh.ru/news/45093-reforma-jkh-oboydetsya-strane-pochti-v-10-trillionov-rublej>. 80

25 Интернет-портал Договор-Юрист.ру. «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://dogovor-urist.ru/%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%8B/%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%BA%D0%BE%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D1%81/%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D1%8F_168/. 83

26 Интернет-портал Липецк-Медиа. «Кто может открывать спецсчет?» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://lipetskmedia.ru/news/view/31401-Kto_mozhyet_otkrivat.html. 50

27 Интернет-портал FinPlus.ru. «Инфляция в России» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://fin-plus.ru/ru/info/inflation_index/Russia. 71

28 Интернет-портал U24.RU. «Способы формирования фонда капитального ремонта. Особенности и различия между спецсчётом и счётом у регионального оператора» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gorod.u24.ru/razdel-2.html>. 48

29 Международный практический семинар. «Германия: принципы управления жилищным фондом» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://berlin2.meks-info.ru/article11.shtml>. 99

30 Методические рекомендации по разработке региональной программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://old.admoblkaluga.ru/New/JKX/Law/Metod_rekomend_veth_jil.htm. 75

31 Немецко-российская конференция «Реформа ЖКХ – опыт Восточной Германии». «Опыт в области санации жилищного фонда серийной застройки» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.myshared.ru/slide/741424/>. 98

32 Официальный интернет-портал Республики Марий Эл Программа капитального ремонта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://mari-el.gov.ru/fondkr/pages/programma.aspx>. 85

33 Официальный портал органов управления Томской области. «О способе управления многоквартирным домом – (ТСЖ)» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://admin.tomsk.ru/pgs/1p1>. 39

34 Официальный портал органов управления Тюменской области. «Жилищно-строительные кооперативы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://admtyumen.ru/ogv_ru/finance/town-planning/dolstroy/dolchikam/more.htm?id=10537450@cmsArticle. 40

35 Официальный сайт АВОК. «Реконструкция зданий в системе реформирования ЖКХ Восточной Германии» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.abok.ru/for_spec/articles.php?nid=184 101

36 Официальный сайт администрации города Санкт-Петербург. Устав ТСЖ (примерный) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://gov.spb.ru/helper/sod_fonda/tsg/ustav/. 29

37 Официальный сайт администрации Кировского района города Новосибирска. Городское хозяйство [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kir-nsk.ru/gorhoz.html>. 23

38 Официальный сайт банка «Бинбанк». «Плата за среднемесячные остатки на специальном счете» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.binbank.ru/corporate-clients/cash-service/homeowners/#b1v4>. 107

39 Официальный сайт банка «ВТБ-Банк». «Процентные ставки по краткосрочным вкладам» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.vbank.ru/personal/assistant_deposits/momentary/. 110

40 Официальный сайт банка «Сбербанк». «Неснижаемый остаток на банковском счете» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://data.sberbank.ru/chelyabinsk/ru/legal/assets/rest_off/?base=beta. 106

41 Официальный сайт города Мегион. «Для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома можно накапливать средства на специальном счете» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://admmegion.ru/news/320315/>. 49

42 Официальный сайт городского округа Карпинск. «Методические рекомендации по вопросам подготовки и реализации региональной программы капитального ремонта» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://karpinsk.midural.ru/article/show/id/481>. 46

43 Официальный сайт городского поселения Пионерский. «Выбор способа (формы) управления многоквартирным домом» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://pioneradm.ru/index.php?catid=59:2012-04-24-09-20-59&id=397:2012-05-14-04-04-20&Itemid=79&option=com_content&view=article. 24

44 Официальный сайт Департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства города Новосибирска. «Реформа ЖКХ в вопросах и ответах» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.degkh.ru/reforma-gkh/PressREFORM/RefGKH_brREFvio/. 28

45 Официальный сайт Министерства здравоохранения России. «Продолжительность жизни в России» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.rosminzdrav.ru/news/2016/02/11/2776-v-rossii-uvelichilas-prodolzhitelnost-zhizni>. 73

46 Официальный сайт Правительства Омской области. «О фонде содействия реформированию ЖКХ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.omskportal.ru/ru/government/branches/Construction/GKH/Fond.html>. 26

47 Официальный сайт Регионального фонда капитального ремонта Орловской области. «Права и обязанности собственника помещения, расположенного в многоквартирном доме и регионального оператора в соответствии с нормами Жилищного кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://xn--80ajbsejhbghgf4a.xn--p1ai/index.php?option=com_content&view=article&id=147&Itemid=282. 44

48 Официальный сайт «СКБ Контур» «Оборачиваемость оборотных средств» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kontur.ru/expert/glossary/turnover/wct>. 112

49 Официальный сайт Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области. «О переносе сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://gzi.ivanovoobl.ru/news/vnimanie-o-perenose-srokov-provedeniya-kapitalnogo-remonta-obshhego-imushhestva-v-mnogokvartirnom-dome/>. 87

50 Официальный сайт Счётной палаты Российской Федерации. «Требуется дополнительно 4 трлн руб. инвестиций для остановки роста износа основных фондов» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.ach.gov.ru/press_center/publications-in-mass-media/28713. 54

51 Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. «Основные показатели жилищных условий населения, обновлено 08.07.2016» [Электронный ресурс]. – Режим

доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/. 64

52 Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. «Строительство» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/enterprise/building/#. 66

53 Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. «Основные показатели жилищных условий населения, обновлено 08.07.2016» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing/. 63

54 Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. «Произведенный валовой внутренний продукт» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/vvp/vvp-god/tab10.htm. 62

55 Официальный сайт Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Тамбовской области. «Что должен знать потребитель жилищно-коммунальных услуг» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://68.rospotrebnadzor.ru/center/services/kons_center/kc_2/99995/print/. 37

56 Официальный сайт Фонд капитального ремонта Владимирской области. Обновленные данные по мониторингу утверждения и реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://fondkr33.ru/blog/post/176.html>. 89

57 Официальный сайт Фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Липецкой области. «Материалы о результатах мониторинга утверждения и реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации за I полугодие 2015

года» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.kapremont48.ru/ext/lib/News/x0a/x5a/2650/file/1_polugodie_otchet\(1\).pdf](http://www.kapremont48.ru/ext/lib/News/x0a/x5a/2650/file/1_polugodie_otchet(1).pdf). 113

58 Официальный сайт Челябинской городской Думы. Депутаты Челябинской городской Думы - Видгоф Борис Ефимович [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.chelduma.ru/vidgof-boris-efimovich>. 93

59 Официальный сайт Kredex. «Получение кредита на капитальный ремонт» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://kredex.ee/ru/korteriuhistule-4/laen-ja-kaendus-2/kortereklamulaenu-kaendus/>. 103

60 Портал Быт.РФ. «Непосредственное управление многоквартирным домом» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://bytrf.ru/organizuemsya/neposredstvennoe-upravlenie-mnogokvartirnym-domom.html>. 25

61 Портал «ОтраслиПрава». Особенности ТСЖ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://xn----7sbbaj7auwnffhk.xn--p1ai/>. 34

62 Портал Стройплан.Ру. Методические рекомендации по созданию товариществ собственников жилья [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.stroyplan.ru/docs.php?showitem=45983>. 33

63 Сайт «АзбукаПрава». Какие есть способы управления многоквартирным домом?» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://azbuka.consultant.ru/cons_doc_pbi_200106/. 38

64 Сайт Академик. «Теория общественного выбора» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dic.academic.ru/dic.nsf/ruwiki/100093>. 105

65 Сайт «Агентства прогнозирования экономики». «Прогноз уровня инфляции» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-2015-2016-i-2017-gody.html>. 72

66 Сайт Вологодской областной универсальной научной библиотеки. «Германская Демократическая Республика» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.booksite.ru/fulltext/1/001/008/009/814.htm>. 95

67 Сайт газеты «Аргументы и факты». «Товарищи поневоле: что делать, если в вашем доме появилось фальшивое ТСЖ?» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.aif.ru/money/21744>. 30

68 Сайт газеты «Московский комсомолец». «Путин озвучил общую задолженность россиян по ЖКХ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mk.ru/politics/2016/01/25/putin-ozvuchil-obshhuyu-zadolzhennost-rossiyan-po-zhkkh.html>. 58

69 Сайт жкхру.рф. «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.xn--flaismi.xn--p1ai/gkh-laws/gkrf_p9.html. 84

70 Сайт ЖКХ-Приморье. «Путин распорядился внести дополнительный имущественный взнос в Фонд ЖКХ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://gkhprim.ru/news/interview/putin_rasporyadilsya_vnesti_dopo/. 88

71 Сайт Гарант. «Минстрой России намерен развивать льготное кредитование капитального ремонта» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/news/721389/>. 90

72 Сайт ИВО – Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе». «Житьё-бытьё по-немецки. Опыт жилищного хозяйства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.iwoev.org/fileadmin/Dokumente/Downloads/Artikel/Artikel_Schwarz_in_U NDP_Zeitschrift_RU.pdf. 96

73 Сайт Института высокого коммунитаризма. «Свободные деньги Сильвио Геззеля» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://communitarian.ru/publikacii/finsys/svobodnye_dengi_freigeld/. 111

74 Сайт «Кодексы и Законы.РФ». «Фонд капитального ремонта и способы формирования данного фонда» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.zakonrf.info/jk/170/>. 45

75 Сайт компании ФБК «Сколько стоит Россия: 10 лет спустя» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.fbk.ru/upload/iblock/d34/09_communal_services.pdf. 79

76 Сайт МБУ «Муниципальная информационная библиотечная система». «Преимущества и недостатки непосредственного управления многоквартирным жилым домом» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mibs-vlz.ru/pravovoy-ugolok/preimuschestva-i-nedostatki-neposredstvennogo-upravleniya-mnogokvartirnim-zhilim-domom>. 32

77 Сайт Московской городской службы недвижимости «На обновление основных фондов ЖКХ потребуется около 6 триллионов рублей» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.mgsn.ru/?id=73&news_sid=100857. 81

78 Сайт Очаг. «Управление ЖКХ в Восточной Германии» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ochag7.narod.ru/265.htm>. 100

79 Сайт правового центра «Логос». «Что такое ветхое жилье? Отличие от жилья аварийного» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://logos-pravo.ru/page.php?id=164>. 74

80 Сайт Русская Пресса. «Чиновники и депутаты отремонтируют свои элитные дома за счет челябинцев» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.russianpressa.ru/main/chinovniki-i-deputaty-otremontiruyut-svoi-elitnye-doma-za-schet-chelyabincev>. 92

81 Сайт «Российской газеты». «Глава Минфина: дефицит бюджета России может составить 3,6–3,7 % ВВП» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.gazeta.ru/business/news/2016/12/28/n_9512237.shtml. 56

82 Сайт Сравни.ру. «Ставки по потребительским кредитам» - <http://www.sravni.ru/kredity/>. 108

83 Сайт телеканала РБК. «Программу по модернизации ЖКХ пришлось отремонтировать» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rbc.ru/economics/28/08/2012/5703fc009a7947ac81a6b277>. 53

84 Сайт телеканала НТВ «Минфин РФ: дефицит бюджета в 2017 году составит 3,16% ВВП» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ntv.ru/novosti/1672057/>. 77

85 Сайт ТСЖ «Д-17». «ТСЖ - общая информация» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://d-17-ru.1gb.ru/about>. 52

86 Сайт УК «Маторин». «Десять вопросов к управляющей компании» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.matorin-un.ru/faq/articles/desjat-voprosov-k-upravljajushhejj-kompanii.php>. 27

87 Сайт УК СервисДом. «О фонде капитального ремонта» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://uk-servisdom.ru/docs/170.html>. 86

88 Сайт управляющей организации «Жилсервис». «О непосредственном способе управления» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://jilservis.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=116:2013-09-03-04-55-39&catid=39:2012-07-13-14-39-20&Itemid=63. 31

89 Сайт «Финансовые советы». «Функции регионального оператора» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://finansovyesovery.ru/statya180-jk-rf/>. 47

90 Сайт эксплуатационно-строительной компании «Масева». «О сущности жилищно-коммунального хозяйства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.maseva.ru/foto/rekomendatelnoe-pismo-3/>. 22

91 Сайт Banki.ru. «Закон Гласса – Стиголла» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.banki.ru/wikibank/zakon_glassa_stigolla/ 109

92 Сайт BSN.RU «На реформу ЖКХ потребуется 6 триллионов рублей» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.bsn.ru/news/market/russia/21209_na_reformu_zhkh_potrebuetsya_6_trillio_nov_rublej/. 82

93 Сайт easyschool.ru. «Финансирование жилищно-коммунального хозяйства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.easyschool.ru/books/7/20/48>. 43

94 Сайт Firmregistry.ru. «Товарищество собственников жилья: создание и деятельность» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://firmregistry.ru/stati/tovariwestvo_sobstvennikov_zhilya_sozdanie_i_deyatelnost/.

35

95 Сайт Maxpark.ru. «Товарищество собственников жилья» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://maxpark.com/community/4701/content/2933606>.

51

96 Сайт PravdaUrfo. «В Челябинске 20 % капремонтов провели с нарушением» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pravdaurfo.ru/news/144215-v-chelyabinske-20-kapremontov-proveli-s>. 94

97 Сайт Ronlr.ru. Учебное пособие: «Жилищно-коммунальное хозяйство, как отрасль городского хозяйствования» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ronlr.ru/uchebnyye-posobiya/menedzhment/161442/>. 21

98 Сайт Rosbalt.ru. «Бюджет на 2017—2019 годы окончательно принят Госдумой» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.rosbalt.ru/russia/2016/12/09/1574414.html>. 57

99 Сайт Ruxpert.ru. «Инфляция в России» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://ruxpert.ru/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BA%D0%B0:%D0%98%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D1%8F_%D0%B2_%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B8. 69

100 Сайт Vesti.kz. «Минстрой РФ: Долги за ЖКХ в России приближаются к триллиону рублей» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://news.invest.kz/100121786-minstroy-rf-dolgi-za-zhkh-v-rossii-priblizhayutsya-k-trillionu-rublej>. 59

101 Сайт Ville.ru. «Обеспечение условий для осуществления права на жилище» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ville.ru/laws/jk/lawjk2.html> 70

- 102 Сайт TerraFaq.ru. «Обязанности управляющей компании и ее ответственность по содержанию многоквартирного дома» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://terrafaq.ru/> 36
- 103 Сайт VQNEWS.RU. «Отношение долга ЖКХ к ВВП РФ» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://vqnews.ru/2016-01-28-oboroty-zhkh--eto-57-vvp-strany>. 61
- 104 Статистический сборник «Жилищное хозяйство России 2016»., раздел: 3.11. Наличие основных фондов организаций видов экономической деятельности, относящихся к жилищно-коммунальному хозяйству., подраздел: Степень износа основных фондов. 55
- 105 Статистический сборник «Жилищное хозяйство России 2016» »,., раздел: «2.6 Распределение числа жилых домов(индивидуально-определённых зданий), числа многоквартирных жилых домов и общей площади жилых помещений по годам постройки в 2015 году». 67
- 106 Статистический сборник «Жилищное хозяйство России 2016» »,., раздел: «6.2. Общая площадь капитально отремонтированных жилых домов и общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов». 68
- 107 Статистический сборник «Жилищное хозяйство России 2016» »,., раздел: «2.6. Распределение числа жилых домов(индивидуально-определённых зданий), числа многоквартирных жилых домов и общей площади жилых помещений по проценту износа в 2015 г.». 78
- 108 Статистический сборник «Жилищное хозяйство России 2016» .,., раздел: «2.3. Ветхий и аварийный жилищный фонд» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/jil-hoz16.pdf. 76
- 109 Экономическая библиотека Economlit.ru. «Жилищно-коммунальное хозяйство – важнейшая отрасль жизнеобеспечения человека» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://economylit.online/ekonomika-stran_725/211-jilischno-kommunalnoe-hozyaystvo.html. 41

110 Э.Остром: «Управляя общим» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://vrn-politstudies.nethouse.ru/static/doc/0000/0000/0134/134195.pyw7oqch5f.pdf>. 104

111 Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации «Кодекс». «Об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/871001224>. 65

112 Фонд капитального ремонта Челябинской области. План проведения работ по капитальному ремонту [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://fondkapremont74.ru/files/front/download/id/1606>. 91

113 Центр дистанционного обучения «Акато». «Описание текущей ситуации в ЖКХ России» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://acato.ru/media/downloads/general/Broshura_GKH_Rossii.pdf. 60