

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный
университет» (национальный исследовательский
университет) Высшая школа экономики и
управления
Кафедра «Экономика и управление на предприятиях строительства
и землеустройства»

РАБОТА ПРОВЕРЕНА

Рецензент, инженер-строитель

ООО Фирма «Уют - сервис»

_____ Яркова Н.Н.

_____ 2018 г.

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ

Заведующий кафедрой, к.э.н.

доцент

_____ М.С. Овчинникова

_____ 2018 г.

Анализ способов формирования фондов капитального ремонта МКД

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ
РАБОТЕ ЮУрГУ – 38.03.01.2018.285.ПЗ ВКР

Руководитель проекта,
д.т.н. профессор

_____ Е.В. Гусев
_____ 2018 г.

Автор работы
студент группы ЭУ-480

_____ К.С. Беликов
_____ 2018 г.

Нормоконтролер, ст. преподаватель

_____ Е.А. Угрюмов
_____ 2018 г.

Челябинск 2018

АННОТАЦИЯ

Беликов К.С. Анализ способов формирования фондов капитального ремонта МКД – Челябинск: ЮУрГУ, ЭиУЗС, 2018, 108 с., 50 ил., 17 табл., библиогр. список – 35наим., 12 л. раздаточного материала ф. А4.

В выпускной квалификационной работе рассмотрены основные теоретические и практические вопросы, связанные с капитальным ремонтом многоквартирных домов в Челябинске. Целью данной работы является анализ способов формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов на основании данных, полученных Регионального оператора города Челябинска и управляющей компании ООО ФИРМА «УЮТ-сервис».

Выпускная квалификационная работа состоит из 108 страниц. Включает в себя три главы, введение, заключение, библиографический список.

В первой главе идет речь о состоянии отрасли капитального ремонта МКД в Челябинске.

Вторая глава посвящена анализу способов формирования фондов и региональной программы капитального ремонта в МКД Челябинска.

А в третьей главе рассмотрены предложения для улучшения ситуации в отрасли капитального ремонта МКД в Челябинске.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	9
1 АНАЛИЗ ОТРАСЛИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ЧЕЛЯБИНСКЕ	10
1.1 Анализ состояния жилищного фонда города Челябинска.....	10
1.2 Структура правового регулирования капитального ремонта общего имущества в МКД	18
1.3 Риски запуска и реализации региональной программы капитального ремонта МКД	29
2 АНАЛИЗ СПОСОБОВ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДОВ И РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МКД ЧЕЛЯБИНСКА	43
2.1 Анализ способов формирования фондов капитального ремонта в городе Челябинске	43
2.2 Анализ региональной программы капитального ремонта МКД в Челябинске	55
2.3 Расчет замены общедомовых деревянных оконных блоков на оконные блоки из ПВХ профиля	70
3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДЛЯ УЛУЧШЕНИЯ СИТУАЦИИ В ОТРАСЛИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД	86
3.1 Предложения для улучшения ситуации в отрасли капитального ремонта МКД в городе Челябинске.....	86
3.2 Обоснование выбора способа формирования фонда капитального ремонта МКД в Челябинске.....	96
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	104
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	105

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. К ключевым проблемам Челябинска, необходимость решения которых была закреплена Президентом РФ еще в майских указах от 2012 года, относятся устранение аварийного и сокращение объемов ветхого жилья, улучшение жилищных условий граждан. Достижение этого невозможно без организации эффективно функционирующей системы капитального ремонта МКД, позволяющей не только остановить дальнейшую деградацию жилищного фонда, которая отмечалась на протяжении последних нескольких десятилетий, но и провести полноценную его реновацию.

Актуальность изложенной позиции определили выбор темы исследования.

Цель работы – проанализировать текущее состояние капитального ремонта МКД и выбрать способ формирования фонда капитального ремонта в Челябинске.

Задачи работы:

- проанализировать состояние жилищного фонда города Челябинска;
- проанализировать основные проблемы для развития капитального ремонта в МКД Челябинска;
- изучить структуру правового регулирования капитального ремонта общего имущества в МКД в Челябинске;
- проанализировать риски запуска и реализации программы капитального ремонта МКД;
- проанализировать способы формирования фондов капитального ремонта и региональную программу в городе Челябинске;
- разработать предложения для улучшения ситуации в отрасли капитального ремонта МКД в Челябинске.

Объект работы – капитальный ремонт МКД в Челябинске.

Результаты работы могут использовать региональный оператор, управляющие компании, ТСЖ города Челябинска.

1 АНАЛИЗ ОТРАСЛИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ЧЕЛЯБИНСКЕ

1.1 Анализ состояния жилищного фонда города Челябинска

Жилье это один из важнейший жизненных благ, он является основой для воспроизводства и развития человеческого капитала. Отмечено что уровень условий жилища непосредственно характеризует качество нашей жизни, инвестиционную привлекательность территории и, в конечном счете, ее конкурентоспособность. Кроме того, жилищное строительство оказывает огромный мультипликационный эффект на развитие экономики: оно влечет рост и других отраслей (например, деревообработки, производства металлоконструкций, стекольной промышленности и др.)[7].

При этом для Челябинска и Челябинской области жилищная проблема является одной из наиболее острых и актуальных. Она заключается не только в низкой жилищной обеспеченности (в 2016 году она составляла 23,7 кв. м / чел., тогда как в Швеции – 42 кв. м / чел., Германии – 40 кв. м / чел.), доступности жилья для населения по причине высокой его стоимости и низкого уровня доходов значительной части населения, но и в существенном уровне износа жилищного фонда [7].

Причиной последнего стало то, что фактически на протяжении последних десятилетий основное внимание органами власти уделялось увеличению темпов жилищного строительства и наращиванию общего размера жилищного фонда как в Челябинской области, так и в стране в целом. После распада СССР объемы ежегодно проводимого капитального ремонта имеющегося фонда существенно снизились [7].

При этом в целом капитальный ремонт ежегодно проводится лишь на 1-2 % общей площади жилья, тогда как минимальный уровень для прекращения процессов дальнейшего нарастания его изношенности составляет 4-5%, а проведения полноценной реновации с учетом огромного масштаба накопившихся проблем – более 10 % [7].

Жилищный фонд города Челябинска на конец 2017 года составил 41 185,8 тысяч квадратных метров общей площади. Количество жилых домов – 414 тысяч единиц, в том числе многоквартирных 342,4 тысяч домов [7].

В частной собственности находится 93,1% общей площади жилищного фонда, из которого 90,9% перешло в собственность граждан в результате приватизации.

В жилищном фонде города преобладают панельные дома, составляющие 51,5 % общей площади жилищного фонда города (213,21 тысяч домов), кирпичные дома занимают 31,2% (129,17 тысяч домов), деревянные – 17,3% (71,62 тысяч домов) [7].

Жилищный фонд города Челябинска по типу домов занимаемой площади представлен на рисунке 1.



Рисунок 1 – Жилищный фонд города Челябинска по типу домов

По данным диаграммы видно, что площадь панельных домов составляет 21 211 тысяч квадратных метров, кирпичных домов – 12 850 тысяч квадратных метров, и самую наименьшую площадь занимают деревянные дома – 7 125 тысяч метром квадратных.

Наибольший объем общей площади многоквартирных домов – 43,4 % возведен до 1970 года (148,6 тысяч домов), с 1971 по 1995 годы создано 33,8 % жилищного фонда МКД (115,7 тысяч домов), после 1995 года – 22,8 % (78,1 тысяч домов) [15].

Наглядное представление многоквартирных домов, построенных в Челябинске с 1970 года, изображено на рисунке 2.

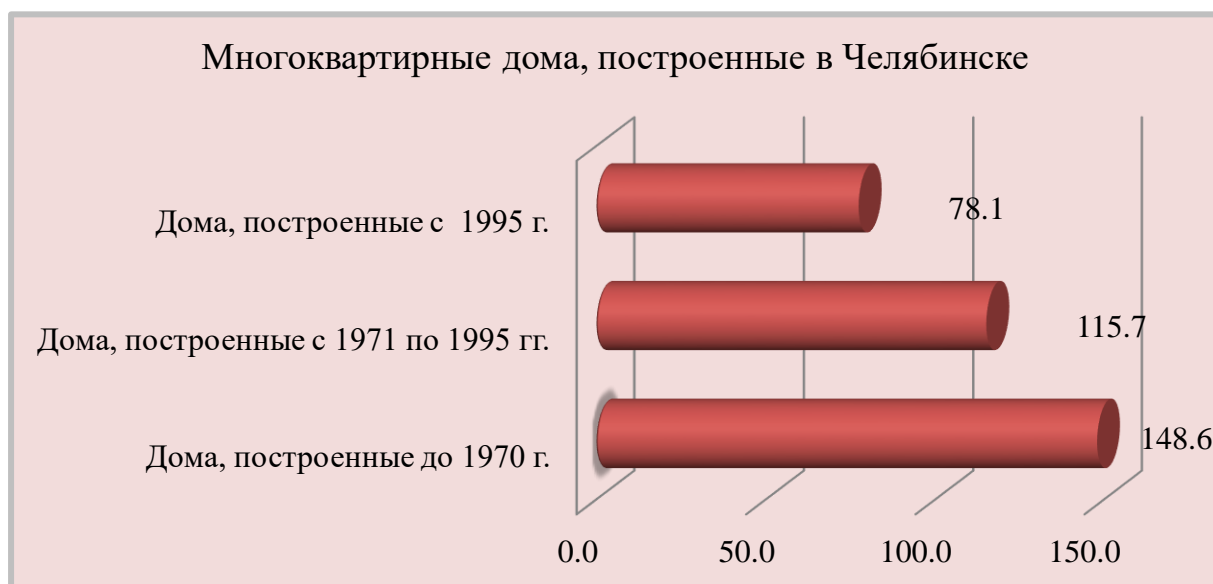


Рисунок 2 – Многоквартирные дома, построенные в Челябинске

Значительная доля многоквартирных домов города, общая площадь которых составляет 12 500,3 тысяч квадратных метров или 36,7 % общей площади многоквартирных домов Челябинска, имеют износ от 31 % до 65 %. Около 40 % МКД, общей площадью 13 624,3 тысяч квадратных метров, являются достаточно новыми, их износ составляет до 30 %. Остальные дома – это изношенные на 66 % и выше с общей площадью 7 799,9 тысяч квадратных метров и 0,4 % составляют ветхо-аварийные дома с общей площадью 136,2 тысяч квадратных метров [14].

Для уменьшения износа многоквартирных домов необходимо масштабное проведение капитального ремонта, в состав которого входят работы по восстановлению или замене отдельных его частей, целых конструкций и инженерно-технического оборудования для устранения их физического и морального износа, восстановления нормативных эксплуатационных показателей, приведения в исправное состояние всех конструктивных элементов дома [14].

Износ многоквартирных домов города Челябинска представлен на рисунке 3.

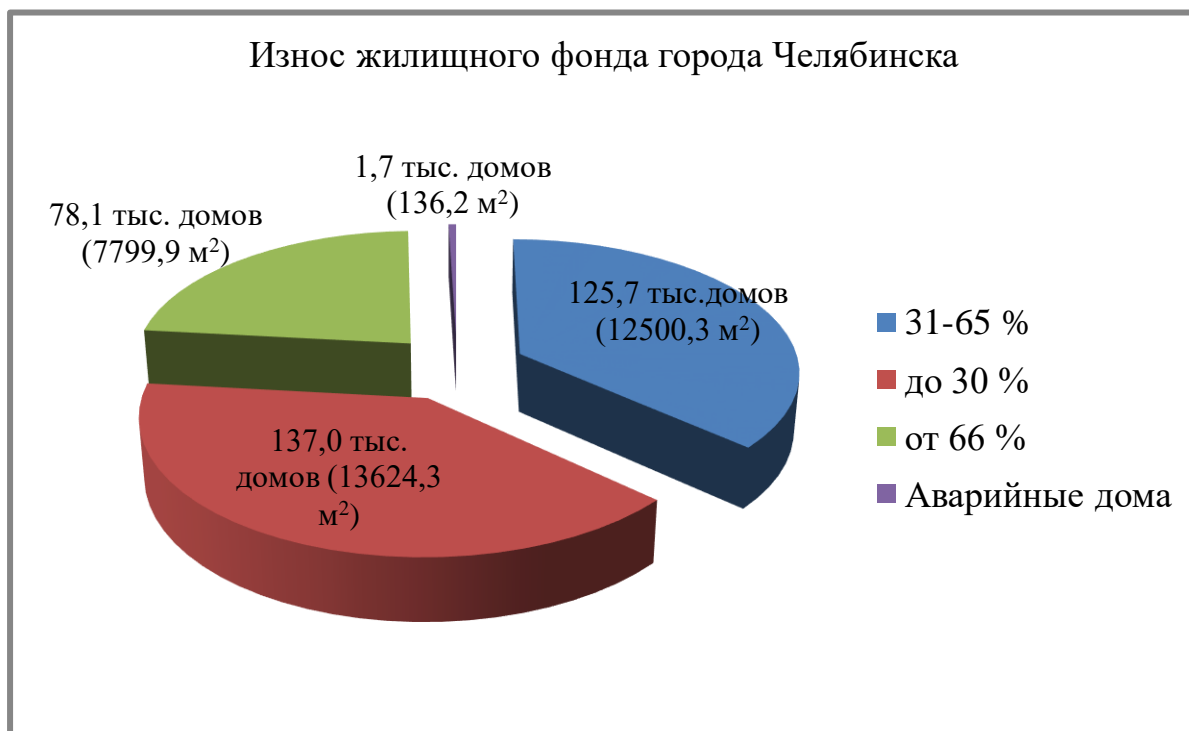


Рисунок 3 – Износ жилищного фонда города Челябинска

По данным диаграммы видно, что 125,7 тысяч домов имеют износ от 31 до 65 %, 137 тысяч домов имеют износ до 30 %, что составляет наибольшее количество от всех МКД, 78,1 тысяч домов имеют износ более 66 %, а 1,7 тысяч домов находятся в ветхом и аварийном состояниях. Таким образом, можно сделать вывод, что жилищный фонд города Челябинска находится в неудовлетворительном состоянии. Значительная часть многоквартирных домов нуждается в капитальном ремонте [15].

За последние пять лет особого увеличения в росте аварийного жилья в городе Челябинске не наблюдается.

В Минстрое такой процент аварийного жилья объясняют тем, что значительная часть домов в Челябинске построена ещё в середине прошлого века. Отчасти сдерживать распространение проблемы помогает капитальный ремонт. В 2016 году в Челябинске не были реализованы планы по капремонту многоквартирных домов. Отремонтировать удалось часть площади МКД, заложенной в краткосрочный план программы капремонта на год [14].

Аварийный жилищный фонд многоквартирных домов города Челябинска представлен на рисунке 4.

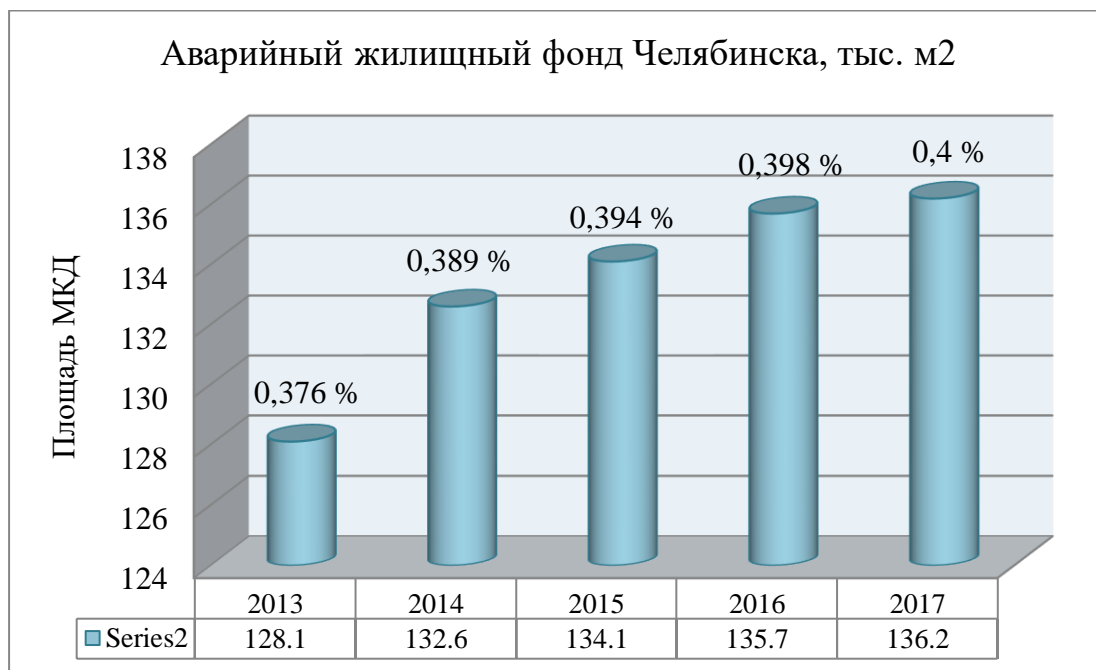


Рисунок 4 – Аварийный жилищный фонд Челябинска

Удельный вес аварийного жилья в общей площади многоквартирных домов на протяжении пяти лет стабильно составляет около 0,4 %. Это ниже аналогичного показателя по Российской Федерации (2,8%) и самый низкий в Уральском федеральном округе.

Таким образом, обеспечение комфортных и безопасных условий проживания, сохранности жилищного фонда и доступности жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующими стандартами качества, а также повышение качества жизни населения путем улучшения жилищных условий – это важнейшие цели функционирования системы жилищного хозяйства. Реализация этих целей в настоящее время сдерживается неудовлетворительным состоянием жилищного фонда [15].

С 2008 по 2016 г. объемы ремонтируемого жилья сократились в два раза. Вместе с тем в настоящее время в жилищном фонде Челябинска насчитывается более 65 % зданий старше 30 лет.

Частично решение данной проблемы осуществлялось в рамках реализации Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Деятельность Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального

хозяйства улучшила ситуацию, но не решила проблему так называемого недоремонта [26].

При сохранении существующих объемов капитального ремонта в ближайшие 10 лет более 10 % жилищного фонда придет в состояние, непригодное для проживания.

Учитывая постоянное увеличение объемов невыполненного капитального ремонта жилищного фонда, в настоящее время как никогда существенно увеличивается опасность возникновения многочисленных аварийных ситуаций, несущих, в свою очередь, опасность для проживания граждан в многоквартирных домах [26].

При этом старение жилищного фонда, как известно, процесс постоянный и непрерывный. И только системный подход к предотвращению ухудшения состояния жилищного фонда за счет своевременного ремонта многоквартирных домов позволит снизить накопленный в предыдущие годы износ и преодолеть накопившиеся в последние годы проблемы в отрасли [26].

Жилищным кодексом РФ с 2005 г. бремя несения затрат на капитальный ремонт общего имущества возложено на собственников. Однако порядок исполнения собственником этой обязанности отсутствовал.

Капитальный ремонт общего имущества финансировался преимущественно государством в рамках отдельных программ, в том числе с минимальным софинансированием со стороны собственников или по добровольному решению собственников помещений. Темпы такого капитального ремонта с учетом накопившегося «недоремонта» жилищного фонда не позволяли восстановить эксплуатационные характеристики жилых домов [13].

С целью скорейшего разрешения сложившейся ситуации в 2012 г. были приняты изменения, внесенные в Жилищный кодекс РФ, которые стали ключевым шагом к созданию принципиально новой системы капитального ремонта многоквартирных домов. Данные изменения представлены на рисунке 5 [1].

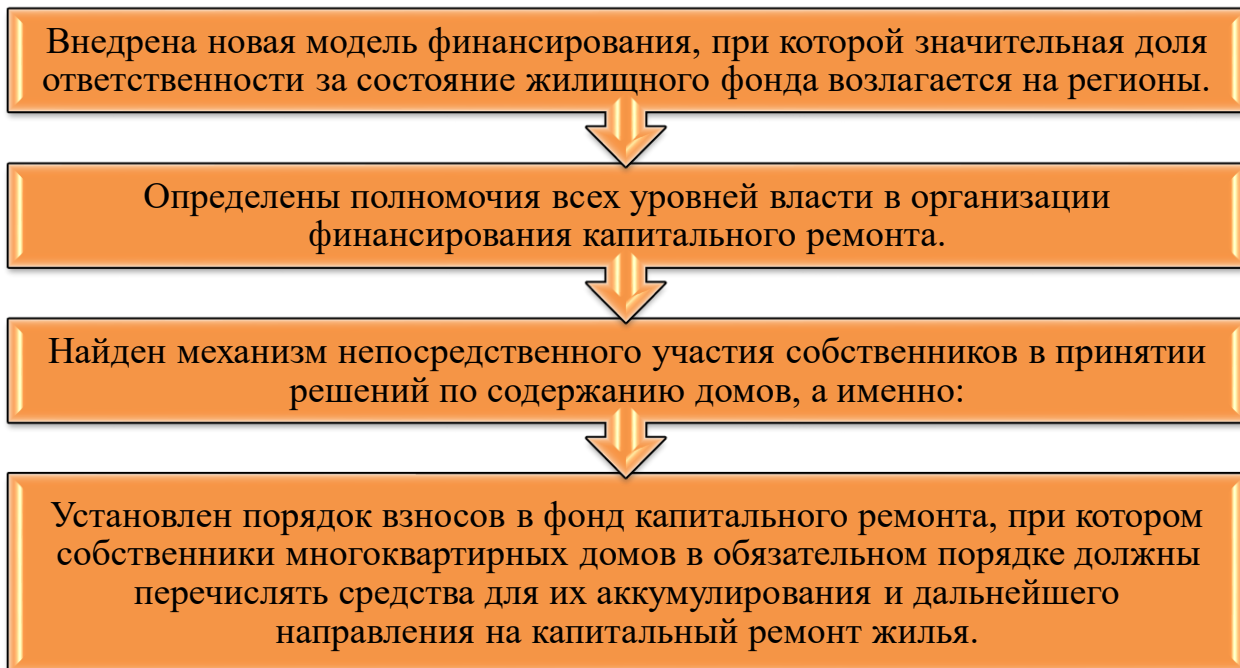


Рисунок 5 – Изменения, внесенные в Жилищный кодекс РФ

Большие полномочия предоставлены органам власти субъектов РФ, которые самостоятельно принимают решения по многим вопросам, изображены на рисунке 6 [1].

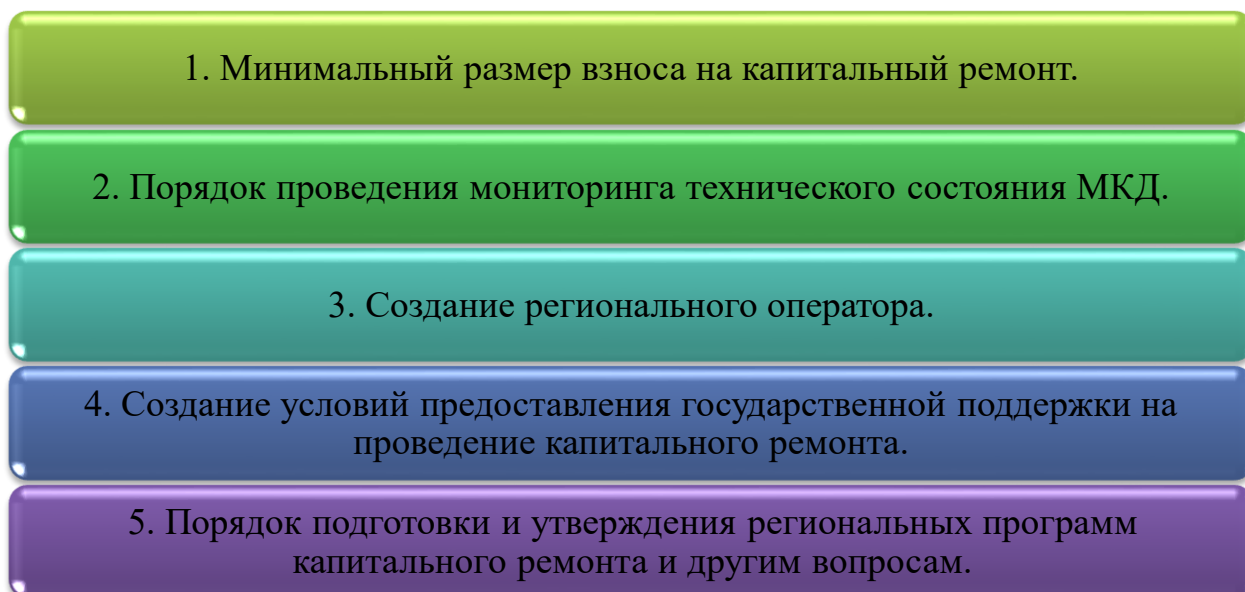


Рисунок 6 – Полномочия, предоставленные органам власти субъектов РФ

Безусловно, принятые изменения в нормативно-правовой базе и внедряемые в соответствии с ними механизмы являются чрезвычайно актуальными, своевременными и важными, однако в настоящее время новая система капитального ремонта сталкивается с рядом сложностей, препятствующих ее развитию на данном этапе.

Основные проблемы и препятствия для развития региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов на современном этапе представлены на рисунке 7[20].



Рисунок 7 – Основные проблемы и препятствия для развития региональной системы капитального ремонта МКД

Таким образом, преодоление указанных проблем позволит городу Челябинску сформировать наиболее эффективную систему капитального ремонта. Для этого необходимы более глубокое и детальное научное исследование, и разработка механизмов преодоления проблем в отрасли.

В конечном итоге решение указанных проблем является необходимым условием для обеспечения экономического роста, повышения конкурентоспособности, энергетической и экологической безопасности, экономии собственных и заемных средств города, создания условий для развития Челябинска[20].

1.2 Структура правового регулирования капитального ремонта общего имущества в МКД

Вопросы, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, всегда остро стояли на повестке дня, как в экономике, так и в законодательстве. В советский период содержание жилищного фонда обеспечивалось государством как основным собственником путем финансовых вложений в капитальный ремонт жилищного фонда. Законодательной базой проведения капремонта выступали Основы жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик 1981 года и Жилищный кодекс РСФСР 1983 года [18].

В настоящее время большая часть жилищного фонда перешла в частную собственность. В силу общих положений гражданского законодательства собственник помещения в МКД обязан содержать и общее имущество многоквартирного дома. При этом порядок оплаты и сроки проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов не были определены. МКД ремонтировались в основном за счет бюджетных ассигнований в рамках отдельных государственных программ, с небольшим участием со стороны частных собственников. С 2007 года частичное решение этой проблемы взял на себя Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [18].

Несмотря на бюджетную поддержку, темпы проводимого капитального ремонта не позволяли качественно улучшить состояние жилищного фонда. Учитывая это, законодатель принял решение о необходимости разработки новой модели проведения и финансирования капитального ремонта. Ее основой должны были стать финансовые вложения собственников помещений МКД [18].

В апреле 2012 года в Государственную Думу был внесен законопроект N 59728-6, который предлагал комплексное реформирование процесса проведения капитального ремонта. Изменения предлагалось внести в Жилищный кодекс Российской Федерации. При этом авторами законопроекта не было учтено, что построение правовой модели осуществления капитального ремонта выходит

за рамки системного регулирования ЖК РФ, который просто не может учитывать все специфические свойства отношений по организации капитального ремонта. Следует учитывать, что жилищное право сформировалось в рамках права гражданского [18].

Законодательная база основных нормативных документов проведения капитального ремонта в МКД с 1981-2012 гг. представлена на рисунке 8.

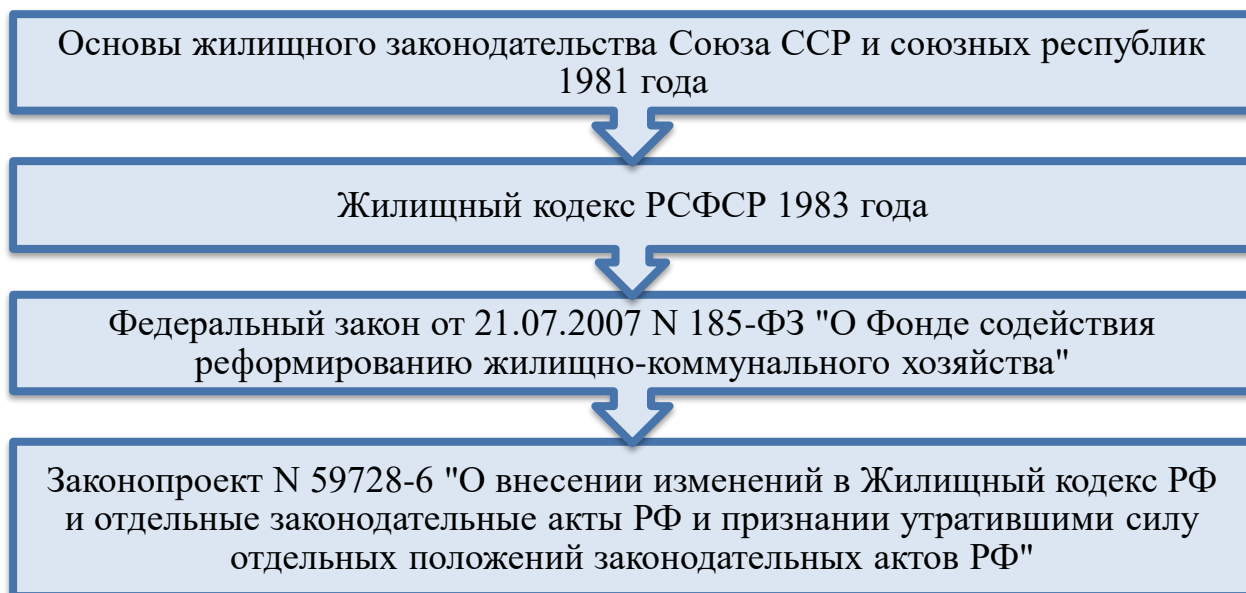


Рисунок 8 – Законодательная база основных нормативных документов проведения капитального ремонта в МКД с 1981-2012 гг.

Отношения по организации капитального ремонта носят узконаправленный и скорее административный, публично-правовой характер. В силу изложенного их было бы предпочтительнее урегулировать в специальном нормативном правовом акте. Тем не менее, правила о капитальном ремонте были включены в ЖК РФ. Законопроект был доработан и принят практически за полгода, оставив «за скобками» множество неразрешенных вопросов, проявившихся, в том числе, в ходе практики применения новой системы капитального ремонта [18].

Централизованный механизм проведения капитального ремонта, закрепленный Федеральным законом от 25.12.2012 N 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» предполагает следующее.

Капитальный ремонт проводится в плановом порядке на основании утверждаемых субъектами Российской Федерации региональных программ.

Обязательный перечень позиций, присутствующий в Региональной программе капитального ремонта, представлен на рисунке 9 [4].

1. Перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Челябинска.
2. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества.
- 3) Плановый период проведения капитального ремонта общего имущества.
- 4) Год приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме.
- 5) Наименование муниципального образования Челябинской области, на территории которого находится МКД.
- 6) Дату ввода МКД в эксплуатацию либо год постройки.
- 7) Порядок утверждения краткосрочных (сроком до трёх лет) государственных и муниципальных планов реализации региональной программы капитального ремонта.

Рисунок 9 – Обязательный перечень позиций Региональной программы

Не включаются в перечень многоквартирных домов Региональной программы, расположенных на территории Челябинска, дома:

- признанные аварийными и подлежащими сносу;
- в которых имеется менее чем три квартиры;
- физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70 %;
- в которых совокупная стоимость услуг и работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную Правительством Челябинской области [4].

Важно отметить, что основные полномочия по обеспечению проведения капитального ремонта были закреплены за органами государственной власти субъектов РФ. На федеральном уровне осуществляется только методическое обеспечение проведения капитального ремонта. Фактически ответственность за проведение капитального ремонта была возложена на регионы.

На сегодняшний день основные принципы и механизмы организации капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов отражены в федеральных законах и представляют собой стройную систему [18].

Структура такой системы представлена на рисунке 10:

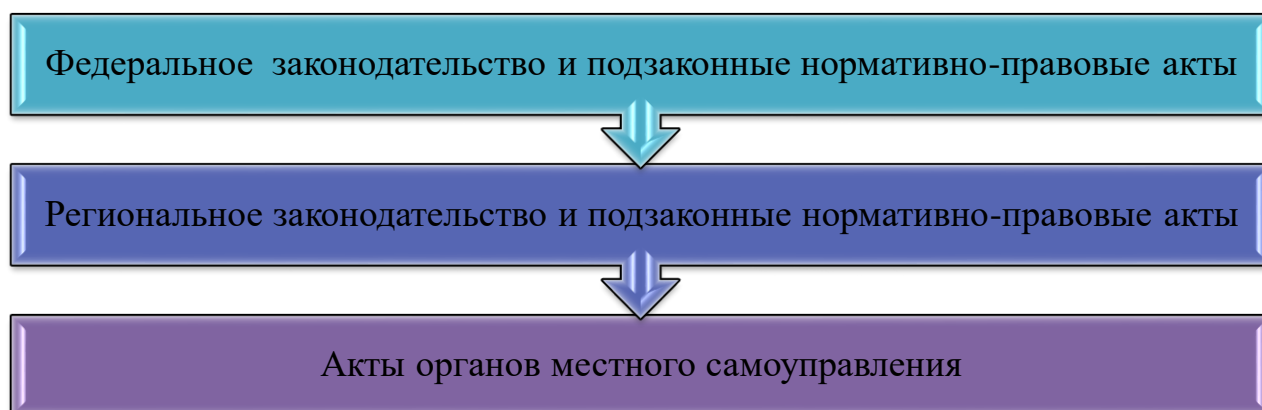


Рисунок 10 – Структура правового регулирования капитального ремонта

Федеральное законодательство, регулирующее вопросы капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме представлено на рисунке 11.

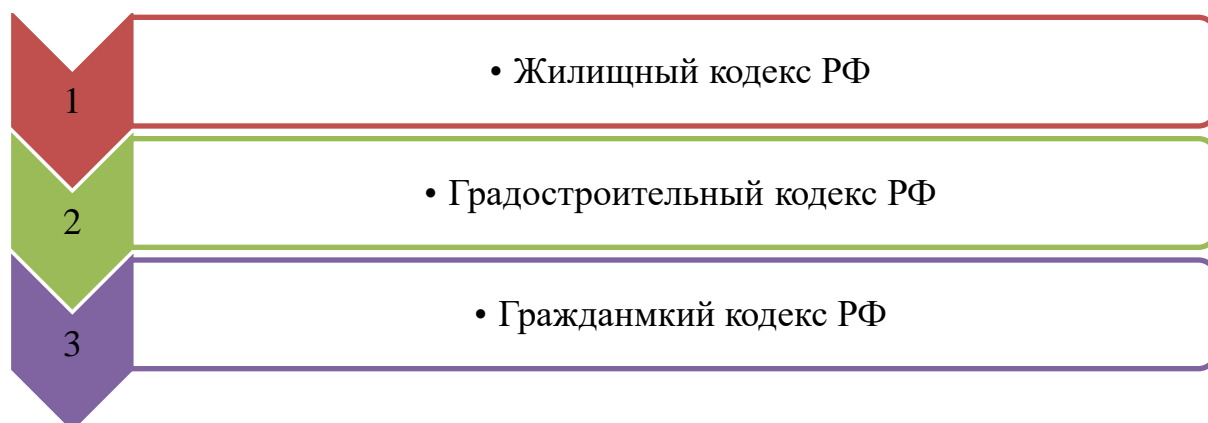


Рисунок 11 – Федеральное законодательство, регулирующее вопросы капитального ремонта общего имущества в МКД

Жилищный кодекс Российской Федерации является главным документом, определяющим общие принципы и правила организации и осуществления

капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, состав лиц, участвующих в процессе ремонта, их права, обязанности, пределы ответственности, устанавливает общие сроки для тех или иных действий участников капитального ремонта. Эти положения содержатся в разделе IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» [1].

Работы по капитальному ремонту многоквартирных домов являются частным случаем капитального ремонта зданий – объектов капитального строительства. Возникающие в процессе капитального ремонта отношения отнесены к градостроительным и регулируются нормами Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации подлежит применению в вопросах возмещения причиненных убытков в результате работ по капитальному ремонту. Например, Жилищным кодексом установлено, что убытки, причиненные собственникам помещений, подлежат возмещению в соответствии с гражданским законодательством. Гражданский кодекс, в свою очередь, определяет общие правила возмещения причиненного вреда [18].

Также во исполнение норм федеральных законов правительством, министерствами принимаются документы, которые конкретизируют применение отдельных положений законов или тех положений, которые не нашли отражения в законах.

Примеры нормативных документов федерального уровня представлены на рисунке 12 [1].

В каждом регионе общая картина состояния домов может существенно различаться, поэтому региональные власти принимают законы во исполнение требований федерального законодательства и уточнения его общих положений, действующие на территории области, края, республики, и учитывающие специфику региона.

Регионы могут расширять перечень работ по капитальному ремонту, отличающийся от минимального, установленного Жилищным кодексом и устанавливать правила, влияющие на порядок его организации [1].

Постановление Правительства РФ от 23.05.2016 № 453 «Об утверждении Правил размещения временно свободных средств фонда капитального ремонта, формируемого на счете специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в МКД»

Приказ Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и Порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в МКД в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющие государственный жилищный надзор»

Приказ Минстроя России от 28.01.2016 № 41/пр «Об утверждении методических рекомендаций по созданию специализированных некоммерческих организаций, осуществляющих деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и обеспечению их деятельности»

Рисунок 12 – Нормативные документы федерального уровня

Примеры нормативных документов регионального уровня представлены на рисунке 13.

Акты органов местного самоуправления принимаются во исполнение требований федерального и регионального законодательства. К ним относятся муниципальные правовые акты, определяющие краткосрочные планы реализации региональных программ в конкретном муниципальном образовании на срок от 1 года до 3-х лет с перечнем МКД и видов запланированных работ, решения местных администраций о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (в «общем котле») для МКД, не выбравших способ накопления, решения местных администраций о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД в случае, если собственниками не принято

решение о проведении капремонта, и другие правовые акты, относящиеся к вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме [1].

Закон Челябинской области от 27 июня 2013 года №512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области»

Постановление Правительства Челябинской области 21 мая 2014 года №196-П «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014-2043 годы»

Постановление Правительства Челябинской области № 542-П от 26 октября 2016 года «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области на 2017 – 2019 годы»

Рисунок 13 – Нормативные документы регионального уровня

Примеры актов органов местного самоуправления города Челябинска представлены на рисунке 14.

Распоряжение Администрации города Челябинска от 10.03.2016 № 2522 «Об осуществлении выплат компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг и компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме отдельным категориям граждан в городе Челябинске»

Постановление Администрации г. Челябинска № 76-п от 27.02.2017 "Об утверждении порядка работы комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

Рисунок 14– Акты органов местного самоуправления

Решения общих собраний собственников по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме не входят в структуру законодательства, но для жильцов и всех участников процесса организации и проведения работ по капремонту являются важным документом [18].

Изменения, внесенные в Жилищный Кодекс РФ в декабре 2012 года, упорядочили и регламентировали взаимоотношения органов управления

различных уровней и собственников общего имущества в части капитального ремонта[18].

На собственников помещений в МКД возложена обязанность формирования Фонда капитального ремонта [18].

На органы государственной власти Челябинской области возложена обязанность по организации обеспечения своевременного проведения капитальных ремонтов домов.

На органы местного самоуправления возложена обязанность установления очередности, организации и контроля капитального ремонта домов.

Процесс организации и проведения капитального ремонта по ЖК РФ представлены на рисунке 15 [1].



Рисунок 15 – Процесс организации и проведения капремонта по ЖК РФ

Закон Челябинской области от 27.06.2013 г. № 512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области»:

– установил правовые и организационные основы обеспечения своевременного проведения капремонта общего имущества в многоквартирных домах;

– ввел регулирование порядка накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

– установил порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этой программе;

– регламентировал создание и полномочия Регионального Оператора [2].

Полномочия Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области в качестве уполномоченного органа, представлены на рисунке 16 [25].

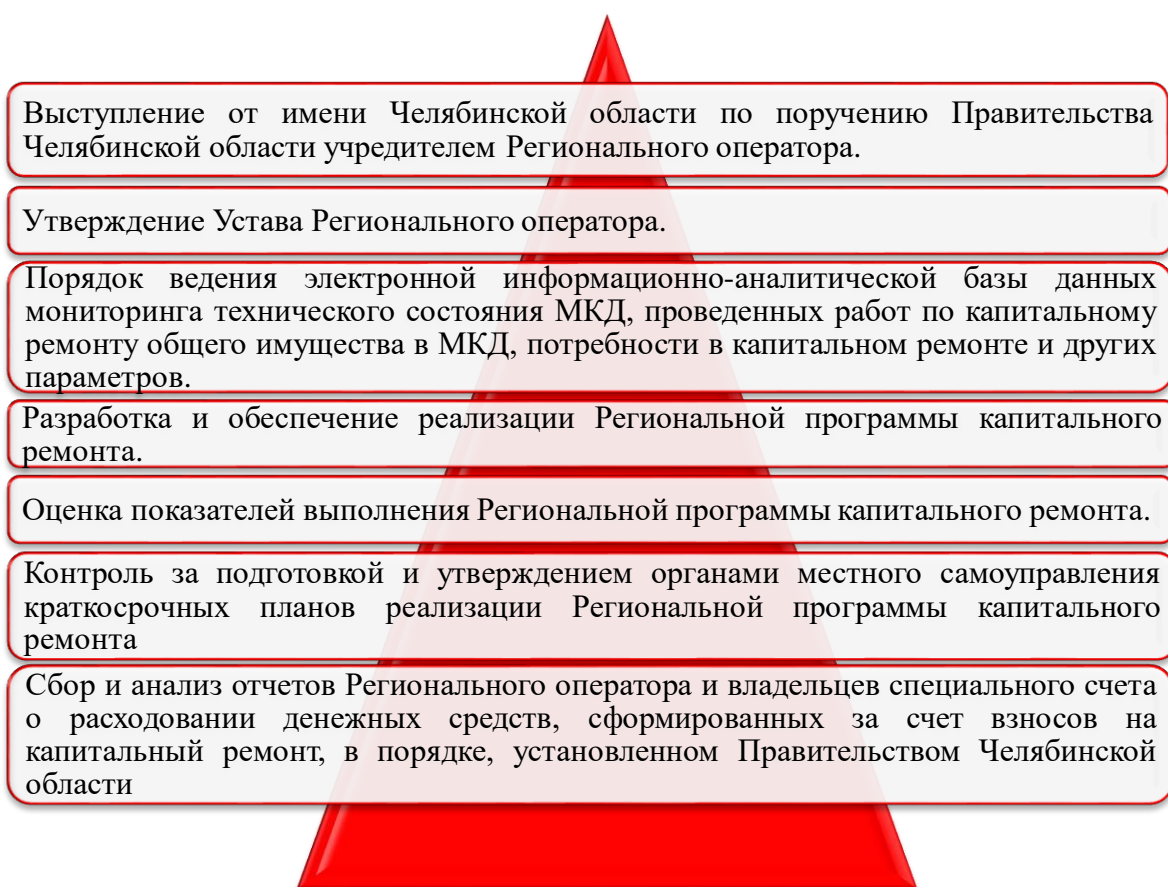


Рисунок 16 – Полномочия Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области в качестве уполномоченного органа

Закон Челябинской области от 27.06.2013 г. № 512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» определил полномочия органов местного самоуправления по организации проведения капитального ремонта:

- утверждение краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта;
- согласование актов приемки выполненных работ по договору на оказание услуг и (или) выполнение работ по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие муниципальных правовых актов, определяющих порядок и условия предоставления мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам и региональному оператору за счет средств местного бюджета;
- проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в случае, если такое решение не было принято собственниками [2].

Закон Челябинской области от 27.06.2013 г. № 512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» определил участие управляющих компаний в организации проведения капитального ремонта. Функции управляющих организаций Челябинска представлены на рисунке 17 [2].

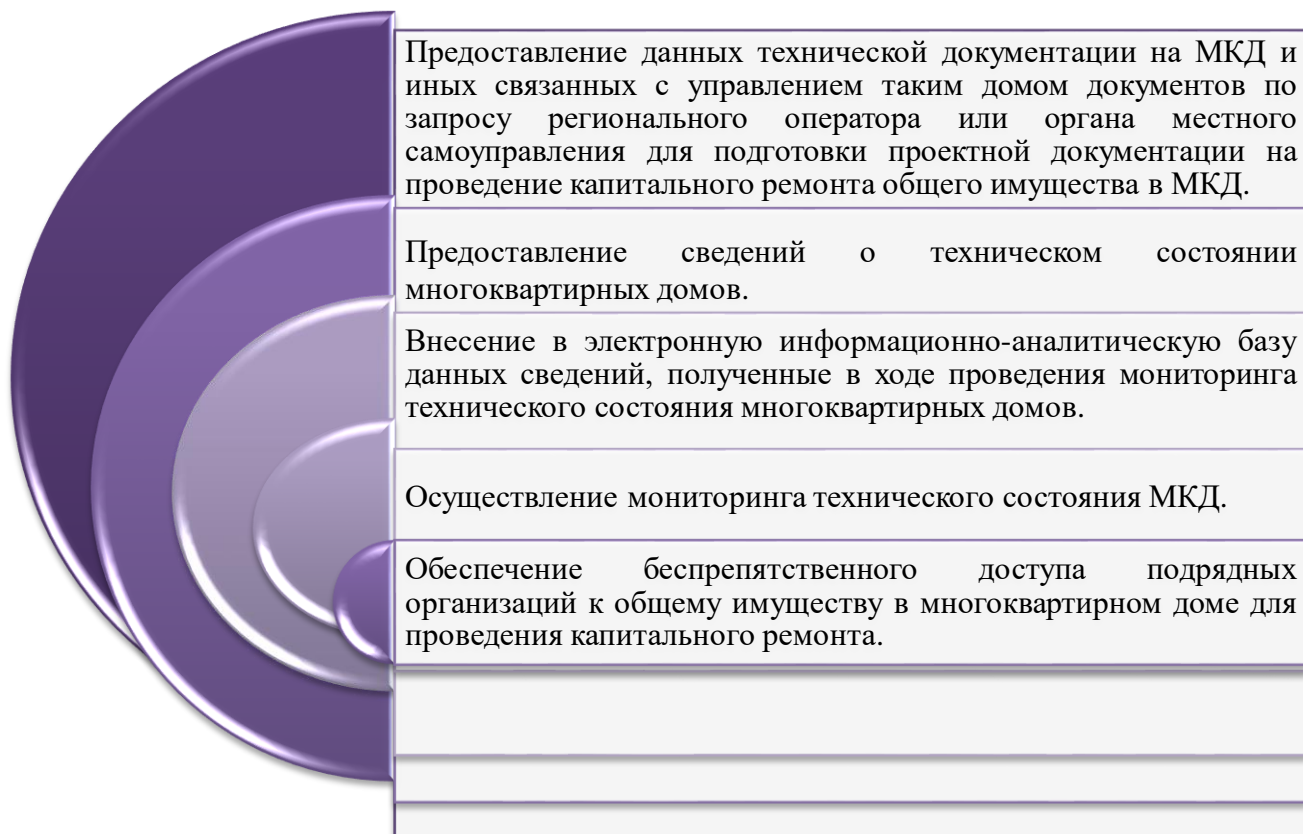


Рисунок 17 – Функции управляющих организаций Челябинска

До 2013 года включительно, участие собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме в финансировании капитального ремонта было добровольным, с принятием поправок в Жилищный кодекс РФ от 25.12.2012 года с 2014 года это участие стало для всех обязательным [1].

Постановлением Правительства Челябинской области от 30.08.2013 г. № 271-П установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме [3].

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в городе Челябинске представлен на рисунке 18.

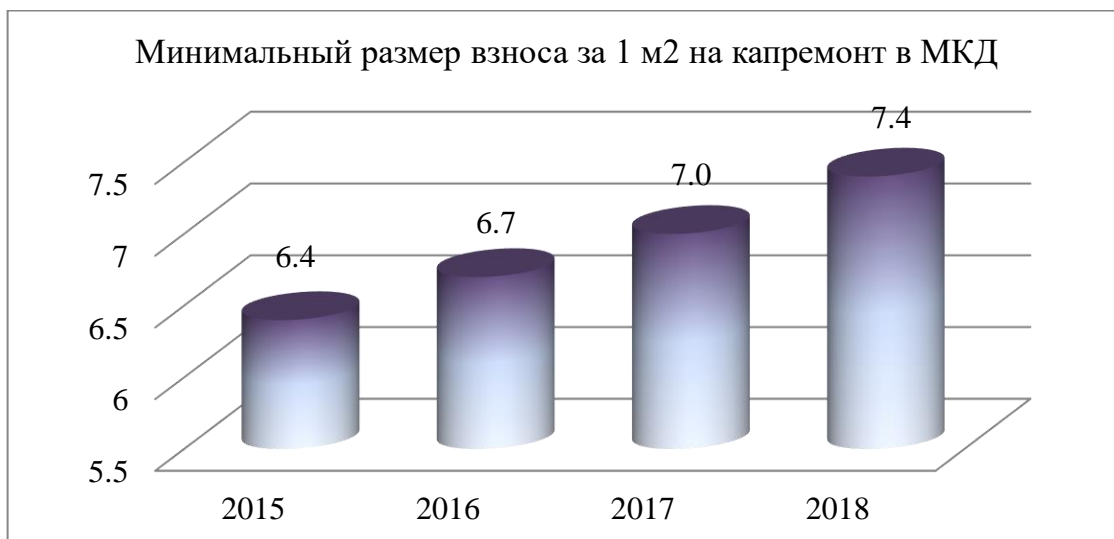


Рисунок 18 – Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в Челябинске

По данным диаграммы видно, что с 2015-2017 гг. стоимость взноса возрастала ежегодно на 30 копеек, а в 2018 году по сравнению с 2017 годом увеличилась на 40 копеек [15].

Однако сегодня, несмотря на проделанную работу в совершенствовании нормативно-правовой базы, остаются проблемы в сфере капитального ремонта жилищного фонда. В частности:

- необходимо развивать систему государственного контроля за состоянием многоквартирных и жилых домов. Действующие в настоящее время региональные государственные органы со своими функциями справляются избирательно;
- политика органов местного самоуправления и органов государственной власти ряда субъектов Российской Федерации привела к низкой культуре несения собственниками помещений в многоквартирных домах бремени содержания общего имущества [15].

Необходимо на всех уровнях публичной власти оказывать финансовую поддержку собственникам помещений в многоквартирных домах и собственникам жилых домов, которые решили провести капитальный ремонт своих домов, а также содействовать самостоятельному управлению собственниками помещений своими многоквартирными домами и проведению капитального ремонта [20].

1.3 Риски запуска и реализации программы капитального ремонта МКД

Принятые изменения в нормативно-правовой базе и внедряемые в соответствии с ними механизмы являются чрезвычайно актуальными, своевременными и важными, однако в настоящее время новая система капитального ремонта сталкивается с рисками, препятствующими ее развитию на данном этапе [23].

1) Системные риски, связанные с реализацией региональных программ капитального ремонта представлены на рисунке 19.

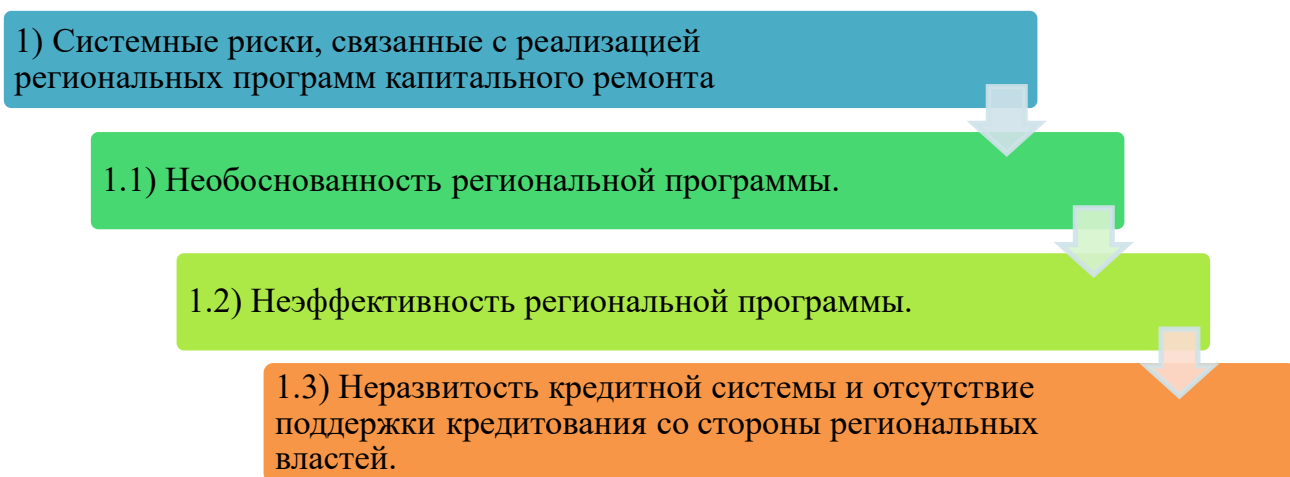


Рисунок 19 – Системные риски, связанные с реализацией региональных программ капитального ремонта

1.1) Необоснованность региональной программы.

Необоснованность региональной программы заключается в том, что законодательство требует включить в региональную программу капитальных ремонтов все МКД и определить сроки их капитальных ремонтов [23].

Решение этой задачи осуществляется в условиях, когда:

- нет достоверной информации о состоянии этих домов на момент предполагаемого начала ремонта;
- отсутствует понимание об источниках финансирования ремонтов на начальном этапе запуска региональной программы, когда средства еще не накоплены, а также на следующих этапах, когда возникнет разница между объемом накопленных средств и объемом, необходимым для капитального ремонта;
- отсутствуют требования к состоянию домов после капитального ремонта;

– отсутствует оценка рисков, связанных с изменением объема средств, которые могут быть израсходованы на финансирование региональной программы капитального ремонта;

– отсутствует оценка рисков возникновения субсидиарной ответственности региона в случае невыполнения обязательств по проведению капремонта;

– отсутствует понимание об источниках финансирования социальной поддержки, в связи с тем, что плата за капитальный ремонт будет учитываться при расчете жилищных субсидий. Отсутствует прогнозная оценка роста бюджетной нагрузки на региональные и муниципальные бюджеты [23].

Учитывая изложенное, выполнение региональной программы представляется сложно реализуемой задачей, несущей в себе высокие политические, экономические и социальные риски. Практика подготовки таких программ демонстрирует не реалистичность такой постановки задачи.

Целесообразно формировать программы капитальных ремонтов ежегодно на конкурсной основе и иметь четкие критерии как технические, так и социально-значимые для определения домов, включаемых в программу [23].

1.2) Неэффективность региональной программы.

Концепция обязательного ремонта всех домов, предусмотренная законодательством, реализуется в тактике проведения выборочных ремонтных работ без существенного улучшения качества жилья. Тогда как стратегической задачей государства должно стать повышение комфортности проживания граждан за счет повышения энергоэффективности жилищного фонда. Потенциал повышения энергоэффективности жилого сектора – более 35%. Причем, самый большой потенциал – в старых домах, где проживают относительно небогатые семьи. Повышение энергоэффективности домов – лучший способ сокращения размера платежей за коммунальные услуги [19].

Проектом методических рекомендаций по проведению технико-экономических расчетов при формировании региональных адресных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме рекомендуется включить в минимальный перечень работ (услуг) по капитальному ремонту

общего имущества МКД работы и услуги, направленные на обеспечение безопасности и повышение эффективности эксплуатации МКД [19].

Следовательно, в рамках планирования программы капитального ремонта необходимо определить направления и приоритеты государственной поддержки, которые впоследствии могут использоваться для более четкого определения необходимого размера государственной помощи. К таким приоритетам могут относиться субсидирование, направленное на финансирование работ, связанных с модернизацией или реконструкцией зданий, повышением их энергоэффективности [19].

1.3) Неразвитость кредитной системы и отсутствие поддержки кредитования со стороны региональных властей.

Сегодня отсутствуют условия для развития кредитования на цели капитального ремонта: нет понимания того, кто заемщик и каким образом будут обеспечиваться кредиты; отсутствует обязательное страхование фондов капитального ремонта дома в пределах их минимальных размеров, установленных государством. Хотя обязательное страхование фондов капитального ремонта может осуществляться по аналогии с обязательным страхованием вкладов граждан, ведь страхуются те же риски устойчивости банков [19].

Введено ограничение на перечень банков, в которых размещаются специальные счета, а значит на потенциальные банки-кредиторы. Это, в свою очередь, усложняет договорные схемы при кредитовании со стороны банков, в которых не могут быть открыты специальные счета.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации специальные счета, на которых будут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта МКД, могут быть открыты в российских кредитных организациях, капитал которых составляет не менее 20 млрд. рублей (часть 2 статьи 176) [1].

Информация о кредитных организациях, соответствующих требованиям, Центральный Банк размещает на своем сайте ежеквартально.

Таким образом, собственники, ограниченные в выборе кредитных организаций, к моменту возникновения необходимости в капремонте, не имея

нужного объема средств на спецсчете, не смогут взять кредит и провести ремонт вовремя.

Вследствие этого они будут принуждены органами местного самоуправления передать накопленные средства региональному оператору, но это не гарантирует им проведение ремонта в нужные им сроки и в необходимых объемах [19].

2) Риски, связанные с финансированием капитального ремонта МКД региональными операторами представлены на рисунке 20.

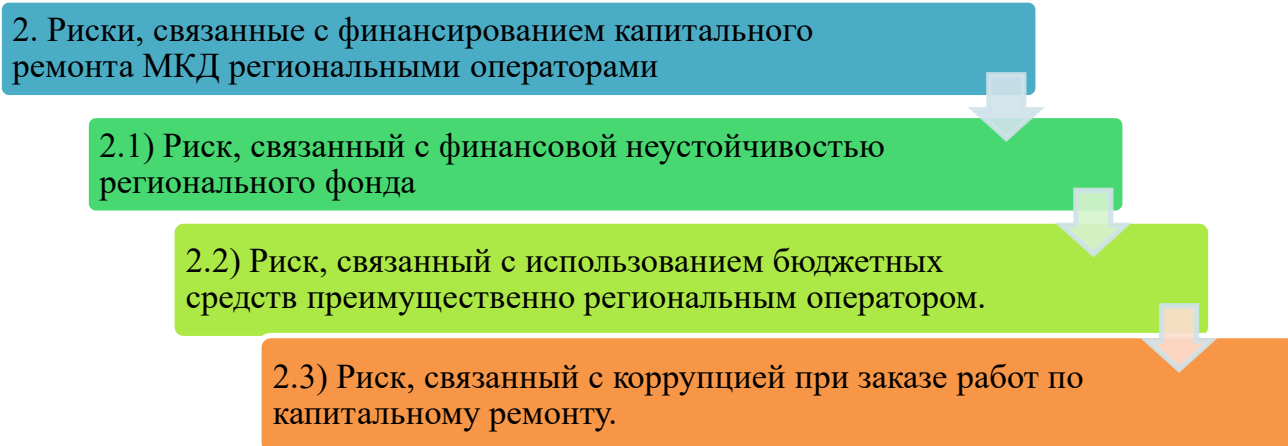


Рисунок 20 – Риски, связанные с финансированием капитального ремонта МКД региональными операторами

2.1) Риск, связанный с финансовой неустойчивостью регионального фонда в связи с имеющимися на стадии его формирования обязательствами и неопределенностью доходной базы будущих периодов:

а) отсутствует понимание о финансовой устойчивости региональной системы капитального ремонта при использовании одного из способов накопления как преимущественного;

б) отсутствуют источники финансирования операционных расходов регионального оператора и, как следствие, невозможность обеспечить высокое качество его работы:

– отсутствие средств на осуществление биллинга (оплата счетов) и претензионной работы с неплательщиками при накоплении средств у регионального оператора;

– отсутствие понимания, кто финансирует открытие счета, биллинг и пр. при

накоплении средств на специальном счете, когда его владельцем является региональный оператор [22].

Следовательно, высока вероятность прямого или косвенного включения этих расходов в состав платы за содержание и ремонт общего имущества. Уже сегодня региональное законодательство обязывает управляющие организации брать на себя услуги по предоставлению квитанций [22].

2.2) Риск, связанный с использованием бюджетных средств преимущественно региональным оператором.

Есть регионы, власти которых назначили регионального оператора распорядителем средств бюджетной поддержки капитального ремонта.

В связи с этим есть риск, что такие средства будут распределяться среди тех домов, которые вносят деньги на счет регионального оператора, а открывшие свои собственные специальные счета бюджетной поддержки не получат [22].

2.3) Риск, связанный с коррупцией при заказе работ по капитальному ремонту.

Закон превращает региональных операторов в монополистов заказа на выполнение работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества МКД на всей территории субъекта Российской Федерации, вследствие чего есть риск возникновения коррупции и повышения цен на ремонтные работы [22].

3) Риски, связанные с запуском программы капитального ремонта представлены на рисунке 21.

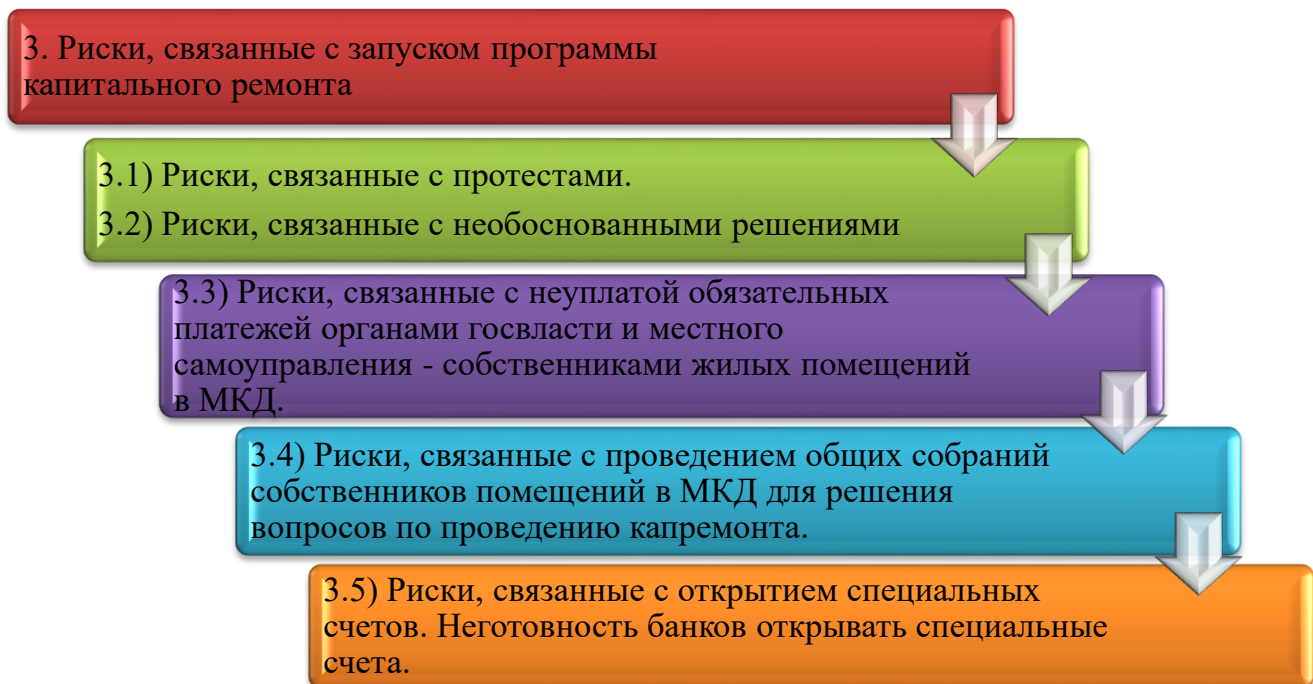


Рисунок 21 – Риски, связанные с запуском программы капитального ремонта

3.1) Риски, связанные с протестами.

Отсутствие серьезной информационно-разъяснительной работы перед запуском программы может рассматриваться населением как очередное повышение платежей на жилищно-коммунальные услуги и невыполнение обещаний по недопущению их роста. Введение обязательных платежей в связи с этим может вызвать массовое недовольство и, кроме того, привести к их низкой собираемости [6].

3.2) Риски, связанные с необоснованными решениями.

Для выбора способа формирования фонда капитального ремонта дома отведен чрезвычайно короткий срок (два месяца после опубликования региональной программы капитального ремонта). В отсутствие должной информационной кампании люди практически не знают о способах формирования фонда капитального ремонта МКД, о процедурах и сроках выбора такого способа. В результате это приведет к тому, что за подавляющее большинство граждан будет принято решение о перечислении средств на капитальный ремонт региональному оператору. Когда люди поймут, что платят деньги не за свой дом, а в «общий котел» и лишены возможности изменить ситуацию в течение двух лет, возникнет социальное недовольство [6].

3.3) Риски, связанные с неуплатой обязательных платежей органами государственной власти и местного самоуправления – собственниками жилых помещений в МКД.

В настоящее время около 15 % жилых помещений в МКД находятся в собственности органов местного самоуправления (в основном) или органов государственной власти и предоставляются для проживания на условиях социального найма. В настоящее время практически ни один бюджет не предусматривает финансовые средства на обеспечение обязательных платежей публичных собственников на цели капитального ремонта МКД. С учетом практики формирования бюджетов ситуация может стать критической [6].

3.4) Риски, связанные с проведением общих собраний собственников помещений в МКД для решения вопросов по проведению капитального ремонта.

Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрена обязанность органов местного самоуправления проводить общие собрания собственников помещений в МКД по целому ряду вопросов, связанных с проведением капитального ремонта, в случае, если в сроки, установленные Кодексом, собственники помещений в МКД соответствующих собраний не провели и решений, необходимых для проведения капитального ремонта, не приняли [6].

Вместе с тем, отсутствует понимание источников финансирования организации и проведения органами местного самоуправления таких собраний.

Текущая практика формирования региональных программ показывает, что организацию и проведение собраний собственников по решению вопросов, связанных с капитальным ремонтом МКД, планируется осуществлять за счет управляющих организаций. Однако в настоящее время законодательством не закреплен механизм возврата денежных средств, затраченных управляющими организациями на проведение собраний, не инициированных собственниками помещений в МКД [12].

3.5) Риски, связанные с открытием специальных счетов.

Центральный Банк отказался вносить изменения, регулирующие открытие и ведение специальных счетов для формирования фондов капремонта МКД, в Инструкцию от 14 сентября 2006 г. № 28-И «Об открытии и закрытии банковских счетов, счетов по вкладам (депозитам)» для кредитных организаций по ведению счетов юридических лиц. В результате этого все банки будут иметь собственные правила и процедуры открытия и ведения специальных счетов, опираясь на собственную действующую практику. Уже имеющиеся примеры предлагаемых банками договоров специального счета свидетельствуют, что банки не учитывают вытекающих из закона особенностей специального счета, связанных с распоряжением находящимися на них средствами [19].

4) Риски, связанные с взаимодействием регионального оператора и собственников представлены на рисунке 22.

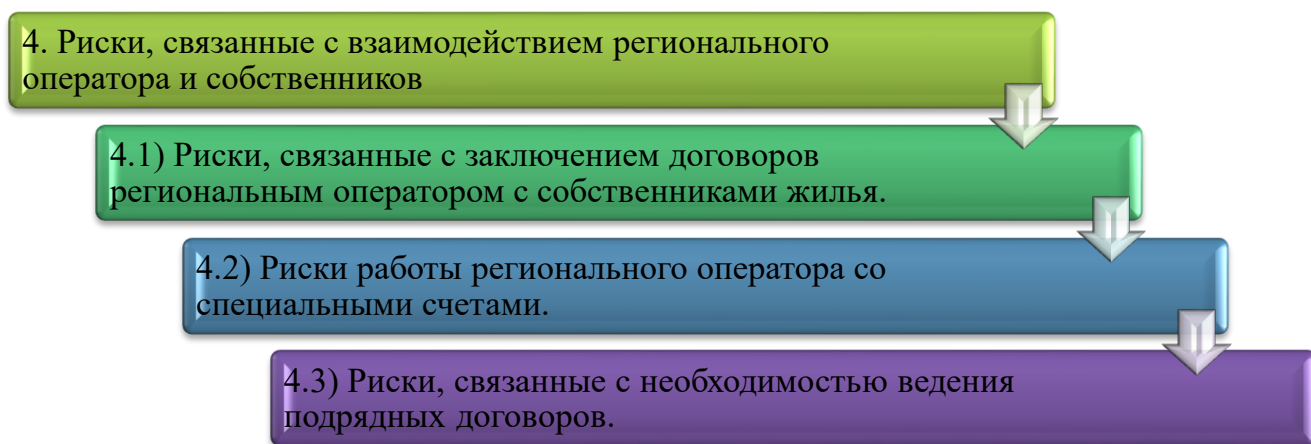


Рисунок 22 – Риски, связанные с взаимодействием регионального оператора и собственников

4.1) Риски, связанные с заключением договоров региональным оператором с собственниками жилья.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, в случае если собственники не приняли решение о порядке формирования фонда капитального ремонта, и такое решение за них принял орган местного самоуправления (часть 7 статьи 170), региональным оператором должен быть заключения индивидуальный договор с каждым собственником помещения для формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В отведенное законом время региональный оператор не успеет заключить указанные договоры с каждым

собственником в каждом МКД, где не принято решение об открытии специального счета. Кроме того, велика вероятность, что не все собственники подпишут указанные договоры, а несогласных региональному оператору придется принуждать через суд, что займет время и потребует незапланированных издержек. Практически, масштаб проблемы может сделать ее неразрешимой [1].

4.2) Риски работы регионального оператора со специальными счетами.

Закон не предусматривает полномочий регионального оператора как владельца специальных счетов выставлять собственникам платежные документы, следить за сбором взносов и работать с неплательщиками. Соответственно, не предусмотрены и источники финансирования расходов на данные цели. При этом в тех случаях, когда региональный оператор собирает взносы собственников на собственный («общий») счет, расходы на осуществление такой деятельности финансируются за счет бюджета. В то же время расходы на сбор взносов на специальные счета лягут на плечи собственников помещений [19].

4.3) Риски, связанные с необходимостью ведения подрядных договоров.

Наличие в региональной программе капитального ремонта поэлементных видов капитального ремонта кратно увеличивает количество подрядных договоров, которые должны вести сотрудники регионального оператора. Учитывая тот факт, что на одного сотрудника может приходиться ограниченное количество договоров, существуют риски формирования штата регионального оператора с высокой численностью сотрудников, что повлечет увеличение затрат на операционно-хозяйственную деятельность [19].

5) Риски с точки зрения собственника помещения в МКД представлены на рисунке 23 [27].



Рисунок 23 – Риски с точки зрения собственника помещения в МКД

б) Риски с точки зрения лиц, отвечающих за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД представлены на рисунке 24 [19].

- 1 • Отсутствие понимания того, кто и за чей счет будет нести ответственность за начисление платы за проведение капремонта и работу с собственниками при различных способах формирования фондов капремонта.
- 2 • Отсутствие понимания того, из каких источников финансировать новые финансовые обязательства по открытию спецсчета, уплате комиссионного сбора за его ведение и каким образом обеспечить попадание взносов на капремонт на спецсчет в полном объеме, с учетом сложившихся платежных схем.
- 3 • Наличие опасений предоставления актуальных данных о состоянии МКД на этапе формирования региональной программы капремонта.
- 4 • Наличие опасений необходимости финансирования и организации общих собраний собственников помещений в МКД, которые должны организовать и провести органы местного самоуправления.
- 5 • Отсутствие представления об источниках и порядке финансирования работ и услуг по капремонту, не предусмотренных региональными программами капремонта общего имущества в МКД, но обязательных для выполнения лицами, осуществляющими управление МКД, в силу того, что эти работы входят в состав минимального перечня услуг и работ.
- 6 • Отсутствие понимания роли лиц, ответственных за содержание и текущий ремонт, в региональной системе капремонта, разделения границ ответственности за капремонт в случае формирования фонда капремонта на счете регоператора.
- 7 • Отсутствие понимания того, кто будет нести ответственность при возникновении ситуаций, которые могут оцениваться ГЖИ как ненадлежащее содержание общего имущества, проявившиеся при некачественном выполнении капремонта, организованном регоператором.
- 8 • Отсутствие понимания у ТСЖ о наличии кредитных продуктов для привлечения необходимого объема финансирования на капремонт.
- 9 • Отсутствие понимания у совета МКД, кто может выступать заемщиком по кредиту на цели проведения капремонта, если собственники выберут регоператора в качестве владельца спецсчета.

Рисунок 24 – Риски с точки зрения лиц, отвечающих за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД

Минимизировать перечисленные в рисках можно, только существенно изменив подходы к организации финансирования капитального ремонта, а именно:

– ускорить процесс согласования и принятия актов, направленных на создание региональных систем капитального ремонта общего имущества в МКД в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2013 года № 720-р «Об утверждении плана мероприятий по реализации Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 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»[15];

- повысить информированность собственников помещений о новой системе финансирования капитальных ремонтов и стимулировать осознанный выбор способа накопления средств на капитальный ремонт;

- обязать собственников формировать фонд капитального ремонта, предоставить им выбор способа формирования и установления размера такого фонда, увеличить сроки на принятие решения;

- стимулировать участие собственников в формировании перечня работ и услуг по капитальному ремонту с учетом реальных потребностей общего имущества МКД, установив меры ответственности собственников за ухудшение состояния дома вследствие недоремонта[15];

- стимулировать кредитование собственников на цели капитального ремонта МКД через предоставление гарантий специализированных организаций и бюджетных субсидий объединениям собственников для софинансирования части расходов, в особенности при повышении энергоэффективности МКД;

- стимулировать процесс осознанного принятия решения собственниками способа накопления средств на КР через механизм распределения господдержки Фондом ЖКХ, в том числе при условии наличия определенной доли МКД, собственники которых самостоятельно приняли решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;

- предусмотреть возможность самостоятельного определения субъектами Российской Федерации всего перечня работ, исходя из которого будет рассчитываться минимальный размер взноса на капитальный ремонт[15];

- наделить субъекты Российской Федерации правом не включать в региональные программы капремонта общего имущества в МКД, финансируемые за счет взносов собственников помещений в МКД на капремонт, МКД, стоимость капремонта которых превышает определенный порог (МКД с высокой удельной стоимостью капитального ремонта);

– возложить на муниципальные образования обязанности участвовать в подготовке региональных программ капремонта общего имущества в МКД, предусмотрев соответствующие полномочия муниципальных образований (признание необходимости проведения капремонта общего имущества в МКД в порядке, установленном Правительством Российской Федерации; представление в субъект Российской Федерации сведений, необходимых для формирования региональной программы капитального ремонта, в порядке, предусмотренном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации)[15];

– определить источники и порядок финансирования работ и услуг по капремонту, не предусмотренных региональными программами капремонта общего имущества в МКД, но обязательных для выполнения лицами, осуществляющими управление МКД, в силу того, что эти работы входят в состав минимального перечня услуг и работ, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

– распределить ответственность за проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме между лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом, и региональным оператором[15];

– установить нормативное требование к максимально возможному размеру доли средств от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору, для использования на цели ежегодного финансирования региональной программы капитального ремонта (в соответствии с частью 2 статьи 185 Жилищного кодекса Российской Федерации);

– установить требования об ограничении срока и суммы средств, на которые региональным оператором предоставляется рассрочка платежа за выполненный капитальный ремонт;

– проработать возможность формирования унифицированных расценок для видов работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных

домах в отношении типовых домов для обеспечения точности и ускорения процессов планирования в рамках региональных систем капитального ремонта[15];

- организовать проведение анализа различных моделей накопления средств на проведение капитального ремонта с точки зрения объемов и комплексности будущих капитальных ремонтов;

- организовать систему мониторинга процесса накоплений средств на специальном счете;

- расширить возможности привлечения дополнительных кредитных ресурсов на цели капремонта посредством снятия ограничений на участие в системе накопления обязательных платежей на капремонт по размеру капитала банков;

- государственная поддержка должна включать приоритеты, направленные на финансирование работ, связанных с модернизацией или реконструкцией зданий, повышением энергоэффективности зданий [15].

2 АНАЛИЗ СПОСОБОВ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДОВ И РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МКД ЧЕЛЯБИНСКА

2.1 Анализ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в городе Челябинске

Фонд капитального ремонта – аккумулируемые в специальном порядке финансовые средства, которые формируются из взносов на капремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете [8].

Накопление взносов на капитальный ремонт на специальном счете одного многоквартирного дома представляет собой децентрализованную модель.

Изображение децентрализованной модели представлено на рисунке 25.



Рисунок 25 – Децентрализованная модель накопления взносов на капремонт

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что собственники помещений в многоквартирном доме перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации (в банке), фонд капитального ремонта формируется в виде денежных средств, находящихся на таком специальном счете (ст. 170, ч. 3, п. 1) [1].

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе формировать фонд капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут «накапливаться» средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома (ст. 175, ч. 4) [1].

Открыть специальный счет в банке может юридическое лицо, которое собственники помещений выберут в качестве владельца такого специального счета (ст. 170, ч. 4, п. 4) [1].

Слово «специальный», используемое для обозначения банковского счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, означает, что независимо от того, кто открыл такой банковский счет (кто является владельцем специального банковского счета), денежные средства, которые находятся на этом счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме (ст. 36.1, ч.1) [1].

Доля собственника помещения в многоквартирном доме на денежные средства на специальном счете пропорциональна суммарному размеру взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственником такого помещения и предшествующим собственником помещения (ст. 36.1, ч.1) [1].

Правовое регулирование прав собственников помещений на денежные средства на специальном счете аналогично регулированию права общей долевой собственности собственников помещений на общее имущество в многоквартирном доме, представленное на рисунке 26.

Средства со специального счета могут расходоваться только на проведение капитального ремонта того многоквартирного дома, собственники помещений в котором сформировали фонд капитального ремонта на этом счете, и не могут

расходо­ваться на ка­пи­таль­ный ре­мон­т дру­гих мно­го­квар­тир­ных до­мов (ст. 177) [1].

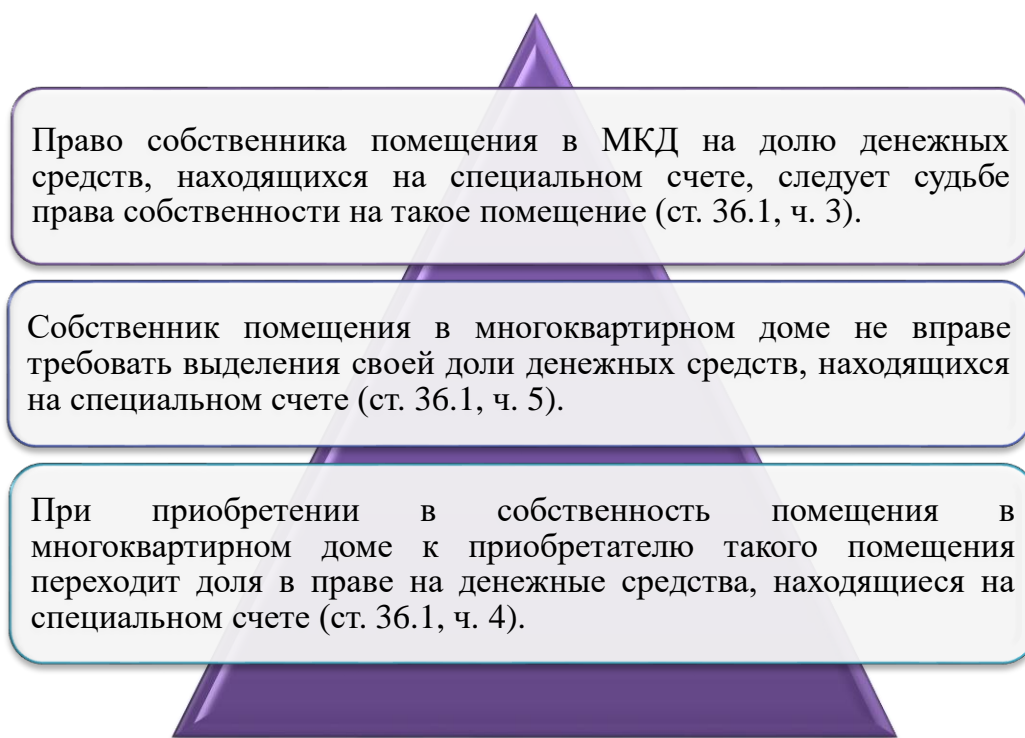


Рисунок 26 – Правовое регулирование прав собственников помещений на денежные средства на специальном счете

Средства фонда ремонта всегда доступны для собственников помещений в доме и могут использоваться в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый региональной программой срок проведения этих работ еще не наступил [1].

Для расходования средств со специального счета необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме [1].

Возможные операции со средствами на специальном счете определены Жилищным кодексом (ст.177). Банк осуществляет контроль за операциями по специальному счету, их соответствии требованиям Жилищного кодекса [1].

Поскольку денежные средства, находящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца специального счета, на них не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета (кроме обязательств по договорам на выполнение услуг / работ по капитальному ремонту, заключенным на основании решений общего собрания собственников помещений

в многоквартирном доме). В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу (ст. 175, ч. 6 и 7) [1].

Таким образом, права собственников помещений на средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счете, достаточно хорошо защищены от нецелевого использования владельцем специального счета.

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете необходимо созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Жилищного кодекса. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания [8].

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете необходимо большинство голосов не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (ст. 44, ч. 2, п. 1.1; ст. 46, ч. 1) [1].

Если собственники помещений выбрали формирование фонда капитального ремонта на специальном счете, помимо этого решения на том же общем собрании собственников помещений в МКД должны быть приняты еще несколько решений, указанных в части 4 статьи 170 ЖК, которые представлены на рисунке 27.

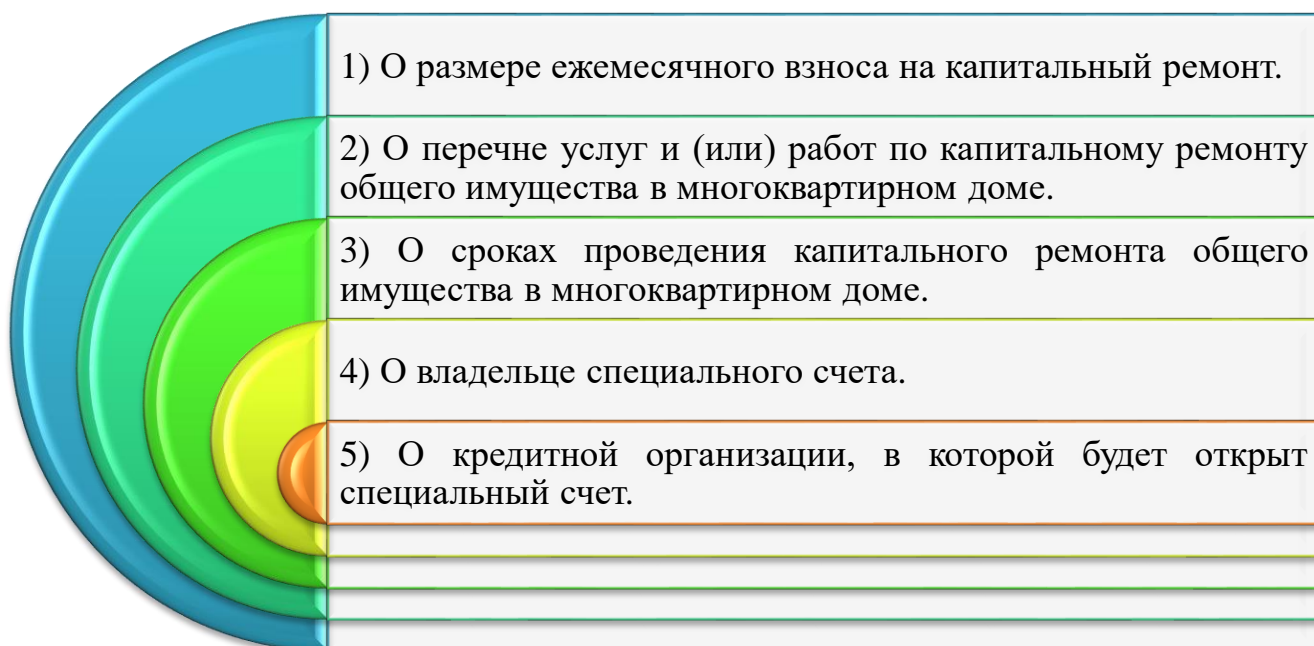


Рисунок 27 – Решения общего собрания собственников помещений в МКД при формировании фонда на специальном счете

Размер взноса не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации [9].

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту не может быть меньше перечня услуг и (или) работ, предусмотренного для многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, поэтому необходимо руководствоваться утвержденной региональной программой.

Сроки проведения капитального ремонта (отдельных работ по капитальному ремонту) не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта для данного дома [8].

Владельцы специального счета представлены на рисунке 28.

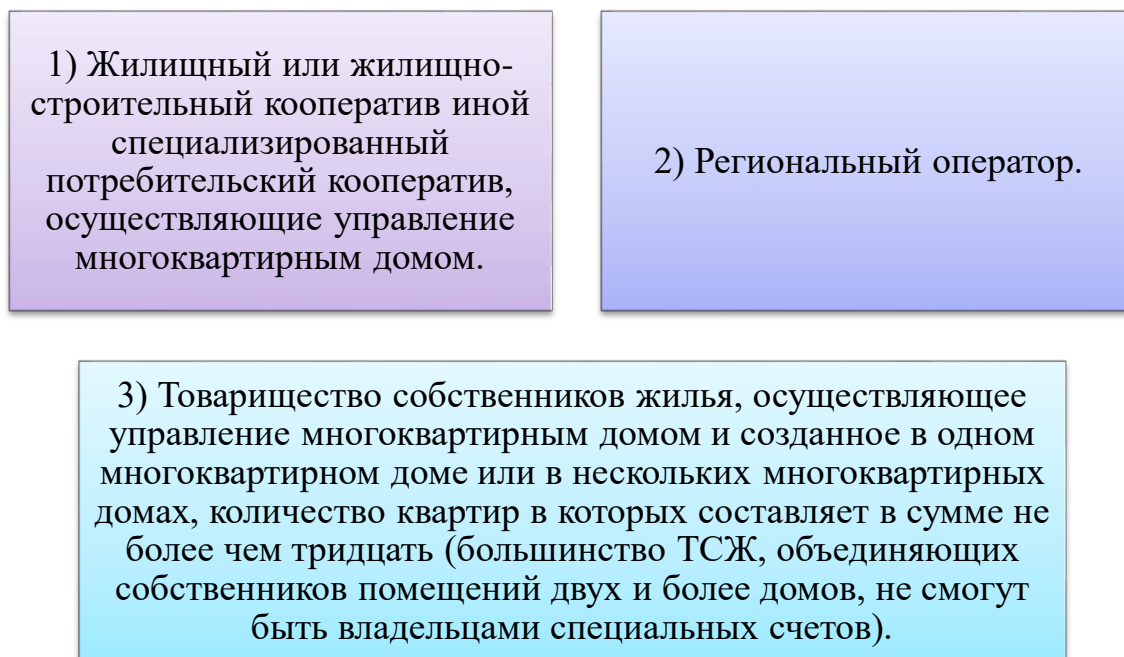


Рисунок 28 – Владельцы специального счета

Специальный счет может быть открыт в российской кредитной организации (банке) с величиной собственных средств (капитала) не менее 20 млрд. рублей (ст. 176, ч.2). Информация о таких кредитных организациях ежеквартально размещается на официальном сайте Центрального банка РФ в сети «Интернет». Если владельцем специального счета определен региональный

оператор, то выбранный собственниками помещений банк должен осуществлять деятельность на территории соответствующего субъекта РФ (ст. 170, ч. 4, п. 5) [1].

Если владельцем спецсчета выбран регоператор, а собственники выбрали кредитную организацию или выбранная кредитная организация не соответствует установленным требованиям, вопрос о выборе кредитной организации считается переданным на усмотрение регионального оператора (ст. 170, ч. 4, п. 5) [1].

Действия владельцев специального счета представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Действия владельцев специального счета

Товарищество собственников жилья (жилищный кооператив)	Региональный оператор
1) Обращается в выбранную собственниками помещений кредитную организацию для открытия на свое имя специального счета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников помещений и другие документы, предусмотренные банковскими правилами (ст. 176, ч. 1).	1) Собственники помещений в многоквартирном доме должны направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания, которым оформлены это решение (ст. 170, ч. 5).
2) В течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1).	2) Региональный оператор в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета предоставляет в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания о принятии решений, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 170 Жилищного кодекса, справки банка об открытии специального счета, других документов, в случае они определены законом субъекта Российской Федерации (ст. 172, ч. 1).
	3) Региональный оператор обращается в кредитную организацию, выбранную собственниками помещений (или выбранную региональным оператором в случаях, указанных ЖК), для открытия на свое имя спецсчета и предъявляет оформленное протоколом решение общего собрания собственников

	помещений и др. документы, предусмотренные банковскими правилами.
--	---

Подтверждением реализации выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете является внесение органом государственного жилищного надзора полученного от владельца специального счета уведомления о выборе способа формирования фонда капитального ремонта в реестр уведомлений и сведений

о специальном счете в реестр специальных счетов [1].

При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете взносы на капитальный ремонт уплачиваются на специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 171, ч. 2), то есть ежемесячно до десятого числа следующего месяца или в иной срок, установленный договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов ТСЖ (жилищного кооператива) (ст. 155, ч. 1) [1].

Жилищный кодекс не предоставляет ответов, на вопросы, представленные на рисунке 28.



Рисунок 29 – Функции, выполняющие владельцы специального счета

Можно предположить, что эти функции выполняет владелец специального счета в случае, если таким владельцем является товарищество собственников жилья или жилищный кооператив, управляющие многоквартирным домом. Если владельцем специального счета является региональный оператор, то собственникам помещений целесообразно принять решение о том, чтобы функции по начислению и сбору взносов на капитальный ремонт возложить на управляющую организацию. При этом в платежных документах для уплаты взносов на капитальный ремонт должны указываться реквизиты специального счета, чтобы взносы на капитальный ремонт не зачислялись на счет управляющей организации [8].

В фонд капитального ремонта зачисляются проценты, взимаемые с собственников помещений за несвоевременное и (или) не полное внесение взносов на капитальный ремонт (ст. 155, ч. 14.1) [1].

В фонд капитального ремонта зачисляются также проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете (ст. 170, ч. 1), если это предусмотрено договором специального счета [1].

В фонд капитального ремонта по решению собственников помещений в многоквартирном доме или решению членов ТСЖ могут направляться доходы от

передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства ТСЖ, в том числе накопления и доходы от хозяйственной деятельности товарищества. При этом такие средства вносятся в фонд капитального ремонта на счет исполнения обязанности собственников помещений в многоквартирном доме по уплате

взносов на капитальный ремонт (ст. 169, ч. 4) [1].

Для снижения потерь от инфляции при длительном накоплении средств фонда капитального ремонта на специальном счете субъект РФ может региональным законом установить минимальный размер фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете. Если такой минимальный размер фонда капитального ремонта установлен, то по его достижении собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение на общем собрании о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, имеющих задолженность по уплате этих взносов (ст. 170, ч. 8). [1].

Уплата взносов в фонд капитального ремонта возобновится после того, как все или часть средств из этого фонда будет израсходована. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе установить размер фонда капитального ремонта своего дома в большем размере, чем установленный субъектом Российской Федерации минимальный размер фонда капитального ремонта на специальном счете. Если же минимальный размер фонда капитального ремонта не установлен субъектом Российской Федерации, взносы на специальный счет вносятся собственниками ежемесячно и бессрочно [8].

ЖК РФ предусматривает, что, независимо от выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта проведение капитального ремонта осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 189, ч. 1). Однако выбранный способ формирования фонда капитального ремонта влияет на порядок организации и финансирования капитального ремонта [1].

Жилищный кодекс не определил для владельца специального счета только функции, связанные с проведением операций по перечислению денежных средств со специального счета (ст. 177, ч. 4 и 5), и предоставлением сведений о поступлении и остатке средств на специальном счете (ст. 172. ч.3). Организация капитального ремонта не определена как функция владельца специального счета [1].

Предложения собственникам по организации и финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Жилищным кодексом обязано представить лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (ТСЖ, жилищный или жилищно-строительный кооператив, управляющая организация) или лицо, которое выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (управляющая или подрядная организация), если домом управляют непосредственно собственники помещений. Эти предложения должны касаться срока начала капитального ремонта, необходимого перечня и объема услуг и (или) работ, их стоимости, порядка и источников финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч. 3) [1].

Таким образом, если собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, а владельцем счета выбран региональный оператор, то предложение по капитальному ремонту должен делать не региональный оператор, а организация, управляющая домом или отвечающая за его содержание [8].

Организация, отвечающая за управление или содержание дома, должна представить собственникам предложения по проведению капитального ремонта не позднее, чем за шесть месяцев до наступления года, на который планируется капитальный ремонт в соответствии с региональной программой (ст. 189, ч. 3) [1].

Рассмотреть поступившие предложения собственники должны не позднее чем через три месяца с момента их получения.

По результатам рассмотрения предложений собственники помещений обязаны принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, решив вопросы, представленные на рисунке 29.

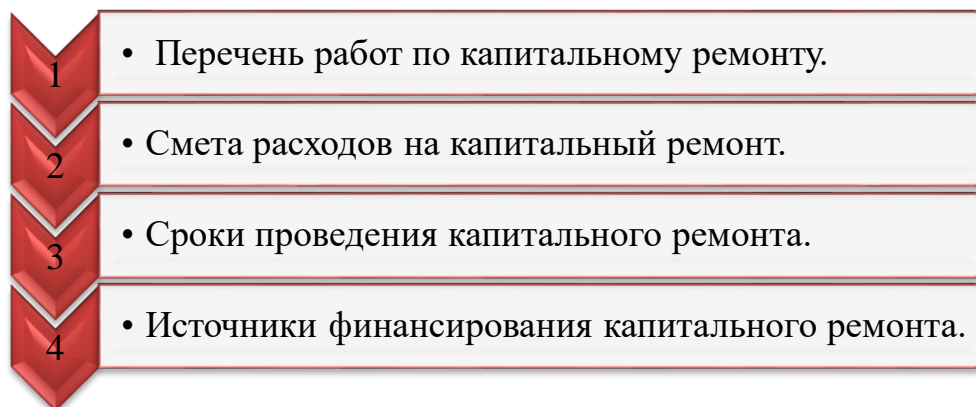


Рисунок 30 – Вопросы, решаемые на общем собрании

Если в установленный предельный срок собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете не приняли решения о проведении капитального ремонта дома, и не провели его, хотя такой ремонт признан необходимым, то орган местного самоуправления может принять решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и передаче средств региональному оператору и принять решение о проведении капитального ремонта за собственников помещений (ст. 189, ч. 7) [1].

Жилищный кодекс установил, что собственники помещений в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме либо по предложению лица, осуществляющего управление МКД или его содержание, либо по собственной инициативе (ст. 189, ч. 2) [1].

Собственники помещений в многоквартирных домах, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, имеют реальную возможность гибко подходить к планированию капитального ремонта. Сроки и этапы проведения капитального ремонта зависят от того, есть ли в действительности необходимость в проведении капитального ремонта, которая определяется на основании порядка, утверждаемого Правительством России. Порядок установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме утвержден Правительством Российской Федерации в 2013 г. [8].

Оценив фактическое состояние элементов общего имущества и определив, соответствует ли их состояние обязательным требованиям надежности и безопасности, нуждается ли тот или иной элемент общего имущества в капитальном ремонте или замене, собственники в любое время могут по собственной инициативе принять решение о капитальном ремонте общего имущества в МКД [8].

Сроки и объемы капитального ремонта общего имущества в данном доме, установленные региональной программой, служат для собственников, формирующих фонд капитального ремонта на специальном счете, только ориентиром при планировании капитального ремонта. Когда на самом деле проводить капитальный ремонт, определяют только собственники помещений. Нет никаких препятствий, чтобы провести ремонт раньше установленных региональной программой сроков [8].

Также, ремонт может быть перенесен по решению собственников и на более поздний срок, если будет признано, что в установленный программой срок такой ремонт не является необходимым. На основании предложений лица, управляющего многоквартирным домом, собственники помещений определяют перечень и приоритетность работ, руководствуясь состоянием общего имущества и требованиями нормативных документов, и сами могут решать, проводить ли комплексный капитальный ремонт общего имущества или выборочные работы, шаг за шагом приводя дом в соответствие с современными стандартами [8].

Таким образом, у собственников есть возможность принять решение о большем перечне работ, чем установлено региональной программой, а также реализовать и мероприятия по повышению энергоэффективности своего дома, установив необходимый для этого размер взноса на капитальный ремонт [8].

Для того, чтобы банк перечислил средства со специального счета на покрытие расходов на капитальный ремонт, достаточно решения общего собрания собственников помещений, заключенного договора на выполнение ремонтных работ и акта выполнения таких работ (ст. 177, ч. 4) [1].

Если собственники помещений в многоквартирном доме формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, то за обеспечение проведения капитального ремонта и его результаты отвечают сами собственники. Они вправе принять решение о выборе организации для выполнения работ по капитальному ремонту и заключить с ней договор. Товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация могут быть уполномочены решением общего собрания собственников помещений выступать заказчиком на работы по капитальному ремонту и контролировать их выполнение [8].

Оплата капитального ремонта со специального счета осуществляется банком по указанию владельца специального счета в адрес исполнителей работ и услуг по капитальному ремонту при предоставлении документов, представленных на рисунке 30.

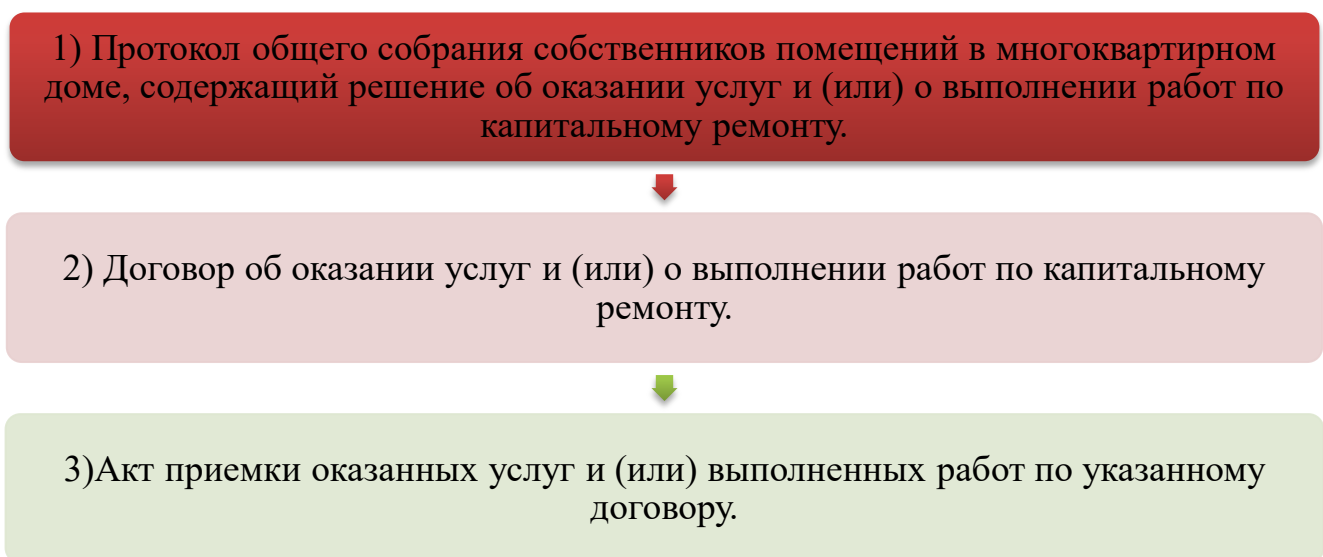


Рисунок 31 – Документы для оплаты капитального ремонта со специального счета банком

Средства на специальном банковском счете доступны практически в любой момент, когда потребуется перечислить их на покрытие расходов на капитальный ремонт. Если имеющихся на специальном счете средств недостаточно для проведения капитального ремонта, запланированного на ближайшее время, собственники помещений имеют возможность привлекать кредиты банка, используя средства на специальном счете для погашения кредита или оплаты

получения гарантий по кредиту. Кроме того, вероятно, будут доступны и бюджетные субсидии[8].

Схема финансирования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете представлена на рисунке 31.

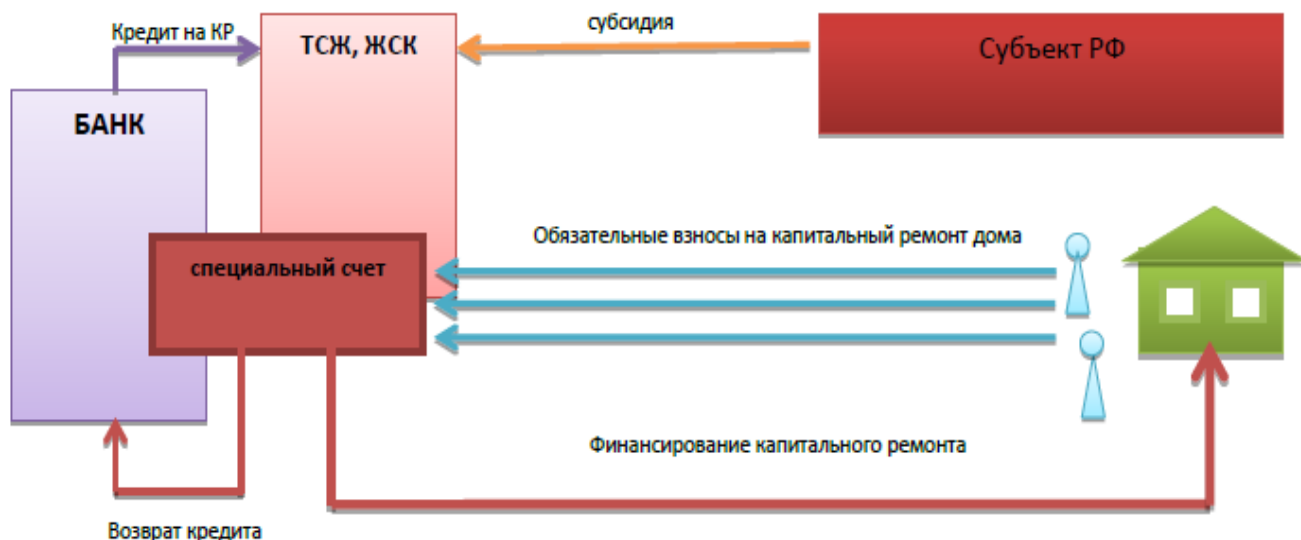


Рисунок 32 – Схема финансирования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете

В соответствии с Жилищным кодексом (ст. 44, ч. 2, п. 1.2) общее собрание собственников помещений принимает решение о получении кредита или займа на капитальный ремонт товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом), управляющей организацией, а при непосредственном управлении домом собственниками помещений – лицом, уполномоченным решением общего собрания, о получении данными лицами гарантии (поручительства), а также о погашении кредита (займа), уплате процентов и расходов на получение гарантии (поручительства) за счет фонда капитального ремонта [1].

Со специального счета можно производить не только оплату работ по капитальному ремонту, но и погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты услуг, работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам (ст. 177, ч. 1, п. 2) [1].

Таким образом, собственники помещений, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, смогут не копить деньги на ремонт в течение долгого времени, а получить заемные средства в нужном размере в нужное время.

Развитию программ кредитования капитального ремонта может в значительной мере способствовать создание в регионах специализированных гарантийных агентств для предоставления гарантий, поручительств по кредитам или займам, которые рассматриваются ЖК как одна из мер государственной поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов (ст. 167, п. 4) [1].

В настоящее время наиболее реальные возможности кредитования на цели капитального ремонта многоквартирного дома с погашением кредита за счет фонда капитального ремонта есть у товариществ собственников жилья (жилищных, жилищно-строительных кооперативов). Для привлечения кредитов на капитальный ремонт управляющими организациями по решению собственников помещений необходима разработка специальных схем договорных отношений между собственниками помещений, владельцем специального счета, банком и управляющей организацией.

2.2 Анализ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора в городе Челябинске

Централизованная модель – это так называемый котловой способ, который предусматривает перечисление собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора [8].

Изображение централизованной модели представлено на рисунке 33.



Рисунок 33 – Централизованная модель накопления взносов на капремонт

Формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет организации, созданной субъектом Российской Федерации для организации проведения капитального ремонта многоквартирных домов [1].

Региональный оператор – юридическое лицо, созданное в организационно-правовой форме «фонд» (ст. 178, ч. 1). Субъект Российской Федерации может создать несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части субъекта Российской Федерации (территорий определенных муниципальных образований) (ст. 178, ч. 1 и 2) [1].

Главной особенностью такого способа формирования фонда капремонта является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора (ст. 179, ч. 1), а фонд капитального ремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (ст. 170, ч. 3, п. 2). Это означает, что у

собственников помещений появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1) [1].

Региональный оператор обязан вести учет средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учет фондов капитального ремонта по каждому многоквартирному дому. Кроме того учет ведется и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме (ст. 183, ч. 1) [1].

Региональный оператор по запросу предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме, а также лицу, ответственному за управление многоквартирным домом, сведения по формированию и расходованию средств фонда капитального ремонта, который формируется у регионального оператора (ст. 183, ч. 2 и 3) [1].

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора (ст. 182, ч. 1). Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют «общий котел» [1].

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих домах. Использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается (ст. 189, ч. 3) [1].

Региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта многоквартирного дома, собственники помещений в котором формируют фонд

капитального ремонта у регионального оператора, в объеме и сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта. В случае если для финансирования капитального ремонта дома недостаточно средств фонда капитального ремонта, региональный оператор использует для финансирования средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, то есть фактически предоставляет собственникам помещений заём за счет средств регионального оператора (ст. 182, ч. 1). Собственники помещений возмещают региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт дома сверх сформированного фонда капитального ремонта, за счет последующих взносов на капитальный ремонт (ст. 182, ч. 7) [1].

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора необходимо созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с порядком, установленным статьей 45 Жилищного кодекса. Вопрос о выборе способа формирования фонда капитального ремонта должен быть включен в повестку дня собрания.

Для принятия решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора необходимо большинство голосов не менее $\frac{2}{3}$ голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44, ч. 2, п.1.1; ст. 46, ч.1) [1].

Для реализации принятого собственниками помещений решения копия протокола общего собрания собственников помещений должна быть направлена региональному оператору.

В случае если решение о формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора в отношении конкретного многоквартирного дома принимает орган местного самоуправления, указанный орган направляет свое решение региональному оператору [1].

Собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, а также

собственники, не принявшие решение о выборе способе формирования фонда капитального ремонта, решение за которых принял орган местного самоуправления, обязаны заключить с региональным оператором договор о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта (ст. 181, ч. 1) [1].

Региональный оператор обязан выполнить следующие действия, представленные на рисунке 34.

1. Предоставить в орган государственного жилищного надзора сведения о многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.



2. Направить собственникам помещений в многоквартирном доме и (или) лицам, осуществляющим управление многоквартирным домом, проект договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме.

Рисунок 34 – Действия регионального оператора после принятия решения о формировании фонда капитального ремонта у него

Обязательный порядок заключения договоров, установленный статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривает, что региональный оператор должен представить собственникам помещений договор, который собственники, в свою очередь обязаны подписать.

Договор считается заключенным, если его подписали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в этом многоквартирном доме. Если собственники помещений не подпишут договор, направленный им региональным оператором, региональный оператор вправе требовать подписания договора через суд [1].

Взносы на капитальный ремонт уплачиваются собственниками помещений на счет регионального оператора на основании платежных документов,

представленных региональным оператором, всроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги(ежемесячно до десятого числа следующего месяца), если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации (ст. 171, ч. 1) [1].

Платежные документы для уплаты взносов выставляются на основании подписанного сторонами договора. Поэтому, если собственники помещений не получали от регионального оператора договор для подписания, а платежные документы уже представлены, необходимо срочно обратиться к региональному оператору для подписания договора о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта [8].

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора не устанавливается минимальный размер фонда капитального ремонта, по достижении которого можно было бы приостановить уплату взносов. Это означает, что собственники помещений будут перечислять региональному оператору взносы постоянно, пока их многоквартирный дом находится в эксплуатации.

Кроме того, Жилищный кодекс не определил, что за использование региональным оператором средств, переданных собственниками помещений в многоквартирных домах, должны начисляться проценты [8].

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, в которых собственники помещений формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, организует сам региональный оператор в объеме и в сроки, установленные региональной программой капитального ремонта. Тем не менее и в этом случае от собственников помещений требуется принятие решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома [8].

Если фонд капитального ремонта дома формируется на счете регионального оператора, то именно региональный оператор должен подготовить и направить собственникам помещений предложение по проведению капитального ремонта не позднее, чем за шесть месяцев до наступления года, на который планируется капитальный ремонт в соответствии с региональной программой (ст. 189, ч. 3) [1].

Предложение должно включать следующие аспекты, представленные на рисунке 35.

1. Срок начала капитального ремонта.

2. Необходимый перечень и объеме услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

3. Стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

4. Порядок и источники финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме и другие предложения, связанные с проведением такого капитального ремонта (ст. 182, ч. 2, п.1).

Рисунок 35 – Предложение регионального оператора

Собственники должны в течение трех месяцев рассмотреть поступившие предложения и принять на общем собрании решение о проведении капитального ремонта, утвердив предложенный перечень работ, смету расходов и сроки проведения ремонта, а также источники финансирования капитального ремонта (ст. 189, ч. 4). Фактически, в этом случае решение собственников помещений является формальным, хотя и необходимым [1].

Если в установленный предельный срок собственники, формирующие фонд капремонта на счет регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, то орган местного самоуправления принимает решение о проведении в доме капитального ремонта в соответствии с региональной программой и предложениями регионального оператора (ст. 189, ч. 6) [1].

Региональный оператор несет ответственность перед собственниками за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору о формировании фонда капитального ремонта и об организации проведения капитального ремонта, а также за последствия неисполнения или ненадлежащего

исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором (ст. 182, ч.6) [1].

Региональный оператор отвечает за обеспечение проведения и финансирования капитального ремонта всех многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют на его счете фонды капитального ремонта, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта (ст. 182, ч. 1) [1].

Возможность реализации собственниками помещений собственных планов проведения работ по капитальному ремонту общего имущества зависит от следующих факторов:

– включены ли ремонты общего имущества в многоквартирном доме, решение о проведении которых приняли собственники помещений, в региональную программу капитального ремонта, в каких объемах и в какие сроки (ст. 182, ч. 1):

а) если желаемые ремонты не включены в региональную программу, региональный оператор может отказать в финансировании таких ремонтов;

б) если работы включены в региональную программу, но запланированы на более поздний срок, понадобится доказательство необходимости проведения ремонта в более ранний период;

– достаточно ли средств в фонде капитального ремонта данного дома, формируемом на счете регионального оператора, на осуществление этих работ, и если недостаточно, то готовы ли собственники взять заём у регионального оператора, и сколько времени потребуется, чтобы его вернуть за счет взносов, а также есть ли возможность дополнительной бюджетной поддержки (ст. 180, ч. 1, п. 4);

– имеются ли в распоряжении регионального оператора доступные средства в достаточном размере для предоставления займа собственникам помещений для финансирования работ по решению собственников, а если нет – региональный оператор откажет в финансировании работ (ст. 185, ч. 2);

– если стоимость желаемых работ (например, более дорогих ремонтов, направленных на повышение энергоэффективности дома) выше, чем предельная

стоимость работ по капитальному ремонту, установленная субъектом Российской Федерации для регионального оператора, то региональный оператор не сможет профинансировать такие работы за счет сформированного у него фонда капитального ремонта дома, и собственникам придется уплачивать дополнительные взносы (ст. 190, ч. 4) [1].

Таким образом, реализация решений, принятых собственниками, во многом будет определяться решениями регионального оператора.

В соответствии с Жилищным кодексом функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, осуществляет региональный оператор (ст. 180, ч. 1, п. 3) [1].

Обязанности регионального оператора представлены на рисунке 36.

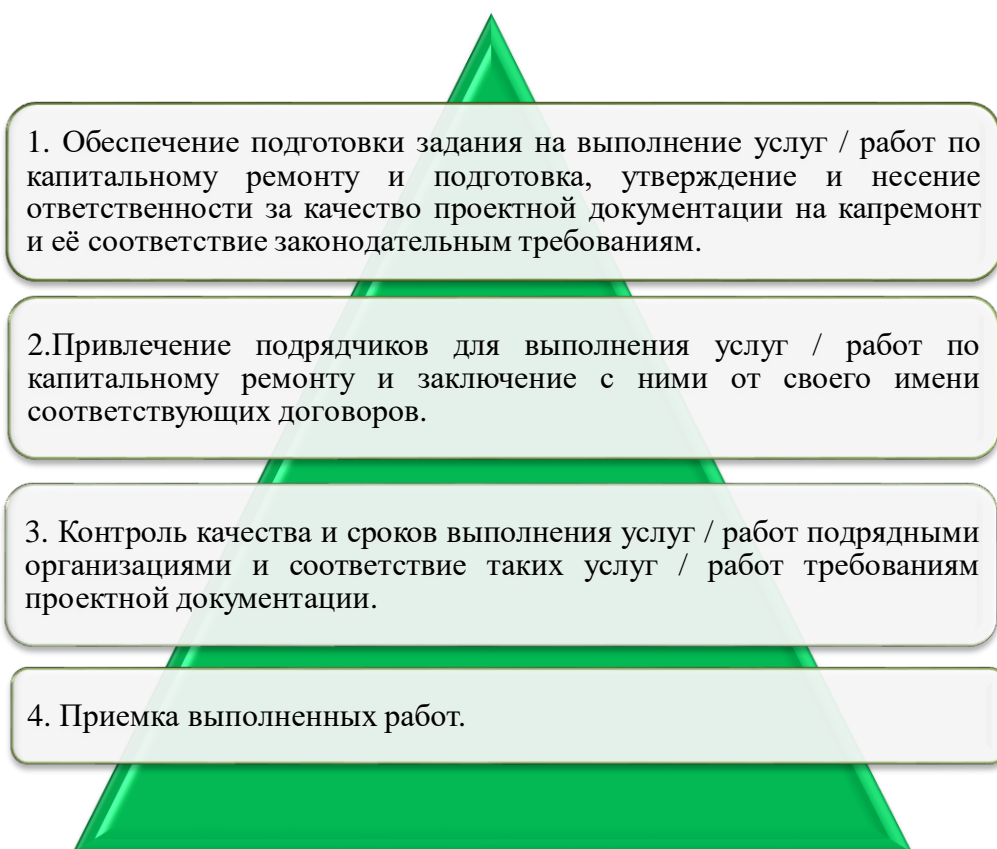


Рисунок 36 – Обязанности регионального оператора

Законом субъекта Российской Федерации могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту

домов, собственники в которых формируют фонды капитального ремонта на счете регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором (ст. 182, ч. 4) [1].

Региональный оператор финансирует капитальный ремонт многоквартирных домов за счет средств, поступающих на счет регионального оператора от платежей собственников помещений в многоквартирных домах, и за счет субсидий, полученных из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета (ст. 180, ч. 1, п. 4 и ст. 182, ч. 1) [1].

Финансирование капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора представлено на рисунке 37.



Рисунок 37 – Финансирование капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, могут быть использованы на

возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах (ст. 179, ч. 4 и ст. 182, ч. 1) [1].

Таким образом, если в фонде капитального ремонта конкретного дома на момент проведения капитального ремонта оказалось недостаточно средств, региональный оператор для его ремонта может использовать средства, полученные за счет платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, капитальный ремонт которых будет осуществляться в будущем. При этом региональный оператор обязан за шесть месяцев до начала года, в который будет проводиться капитальный ремонт дома, получить согласие собственников на «заём» средств регионального оператора (средств фондов ремонта других домов) и возврат займа [8].

Возмещение региональному оператору средств, израсходованных на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в сумме, превышающей размер фонда капитального ремонта, осуществляется за счет последующих взносов на капитальный ремонт собственников помещений в этом многоквартирном доме (ст. 182, ч. 7) [1].

При этом для регионального оператора нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должен устанавливаться размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взносов на капитальный ремонт (ст. 190, ч. 4). Более дорогие работы оплачиваются только за счет дополнительных взносов собственников помещений в многоквартирном доме сверх минимального размера взноса [1].

В соответствии со статьей 8 Закона Челябинской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области» Правительство Челябинской области постановило установить размер предельной стоимости по каждому виду услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2017-2019 годы [5].

Размер предельной стоимости по каждому виду услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме на 2017 – 2019 годы представлен в таблице 2.

Таблица 2 – Размер предельной стоимости по каждому виду услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме

№ п/п	Наименование вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД	Единица измерения	Размер предельной стоимости капитального ремонта общего имущества в МКД, рублей			
			2017 г.	2018 г.	2019 г.	
1	Ремонт крыши, в том числе переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю:	площадь проекции крыши				
			плоская (рулонная и мастичная)	1 776	1 874	1 977
			плоская из железобетонных панелей лоткового сечения (безрулонная)	2 074	2 188	2 304
			скатная	3 003	3 168	3 342
2	Утепление и ремонт фасада: блочный, панельный кирпичный, каменный (оштукатуренный) кирпичный, каменный (неоштукатуренный) деревянный	рублей / кв. метр				
				511	539	567
				1 136	1 198	1 262
				386	407	428
			2 928	3 089	3 253	
3	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	рублей / кв. метр	563	594	625	
4	Ремонт фундамента многоквартирного дома		927	978	1030	
5	Ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт	рублей/штук	1 883 467	1 987 058	2 092 372	
6	Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	рублей / кв. метр общей площади дома	882	931	982	
7	Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения	рублей / погонный метр	1 698	1 792	1 887	

Окончание таблицы 2

№ п/п	Наименование вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту	Единица измерения	Размер предельной стоимости капитального ремонта общего		
-------	---	-------------------	---	--	--

	общего имущества в МКД		имущества в МКД, рублей		
			2017 г.	2018 г.	2019 г.
8	Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения	рублей / погонный метр	1 542	1 627	1 713
9	Ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения		1 907	2 012	2 118
10	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения		2 751	2 902	3 056
11	Установка общедомовых приборов учета потребления тепловой энергии	рублей / штук	249 622	263 351	277 308
12	Установка общедомовых приборов учета потребления холодной воды с установкой узлов управления	рублей / штук	42 138	44 456	46 812
13	Установка общедомовых приборов учета потребления горячей воды		20 402	21 524	22 665
14	Установка общедомовых приборов учета потребления электрической энергии		23 362	24 647	25 953
15	Установка общедомовых узлов управления потреблением тепловой энергии	рублей / штук	507 339	535 243	563 611
16	Установка общедомовых узлов управления потреблением горячей воды		1 042 709	1 100 058	1 158 361
17	Ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения	рублей/погонный метр	1 230	1 297	1 366
18	Осуществление строительного контроля при капитальном ремонте	% от стоимости СМР	2,14	2,14	2,14

Размер предельной стоимости по каждому виду услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в 2018 году по сравнению с 2017 годом вырос в среднем на 5,5 %, а в 2019 году увеличится в среднем на 5,3 %, а в 2019 году по сравнению с 2017 годом увеличится на 11,1 % [15].

По данным таблицы 7 видно, что самый дорогой вид работ – это ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт и установка общедомовых узлов управления потреблением горячей воды. Стоимость данных услуг превышает миллион рублей. Также дорогими считаются услуги по установке общедомовых узлов управления потреблением тепловой энергии и общедомовых приборов учета потребления тепловой энергии. Стоимость остальных работ по капитальному

ремонту общего имущества в многоквартирном доме будет зависеть от ремонтируемой площади [15].

2.3 Анализ региональной программы капитального ремонта МКД в Челябинске

Региональная программа разработана в соответствии с положениями статьи 168 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 6 Закона Челябинской области от 27.06.2013 г. N 512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области»[1].

Объектом мероприятий Региональной программы является жилищный фонд как совокупность многоквартирных домов, расположенных на территории Челябинской области[4].

Задачи Региональной программы представлены на рисунке 38.

Задача 1	Задача 2	Задача 3
<ul style="list-style-type: none">• Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Челябинска.	<ul style="list-style-type: none">• Приведение в нормативное состояние и соответствие установленным санитарным и техническим правилам и нормам инженерных сетей, строительных конструкций и элементов жилых зданий.	<ul style="list-style-type: none">• Повышение комфортности проживания граждан в МКД, расположенных на территории Челябинска.

Рисунок 38 – Задачи Региональной программы

Источники финансирования Региональной программы:

– взносы на капитальный ремонт – обязательные ежемесячные платежи собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими

обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете;

– меры финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам, специализированной некоммерческой организации – фонду «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области» за счет средств областного бюджета, в случае если соответствующие средства на реализацию указанных мер финансовой поддержки предусмотрены законом об областном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период [4].

Этапы формирования Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинска представлены на рисунке 39 [4].

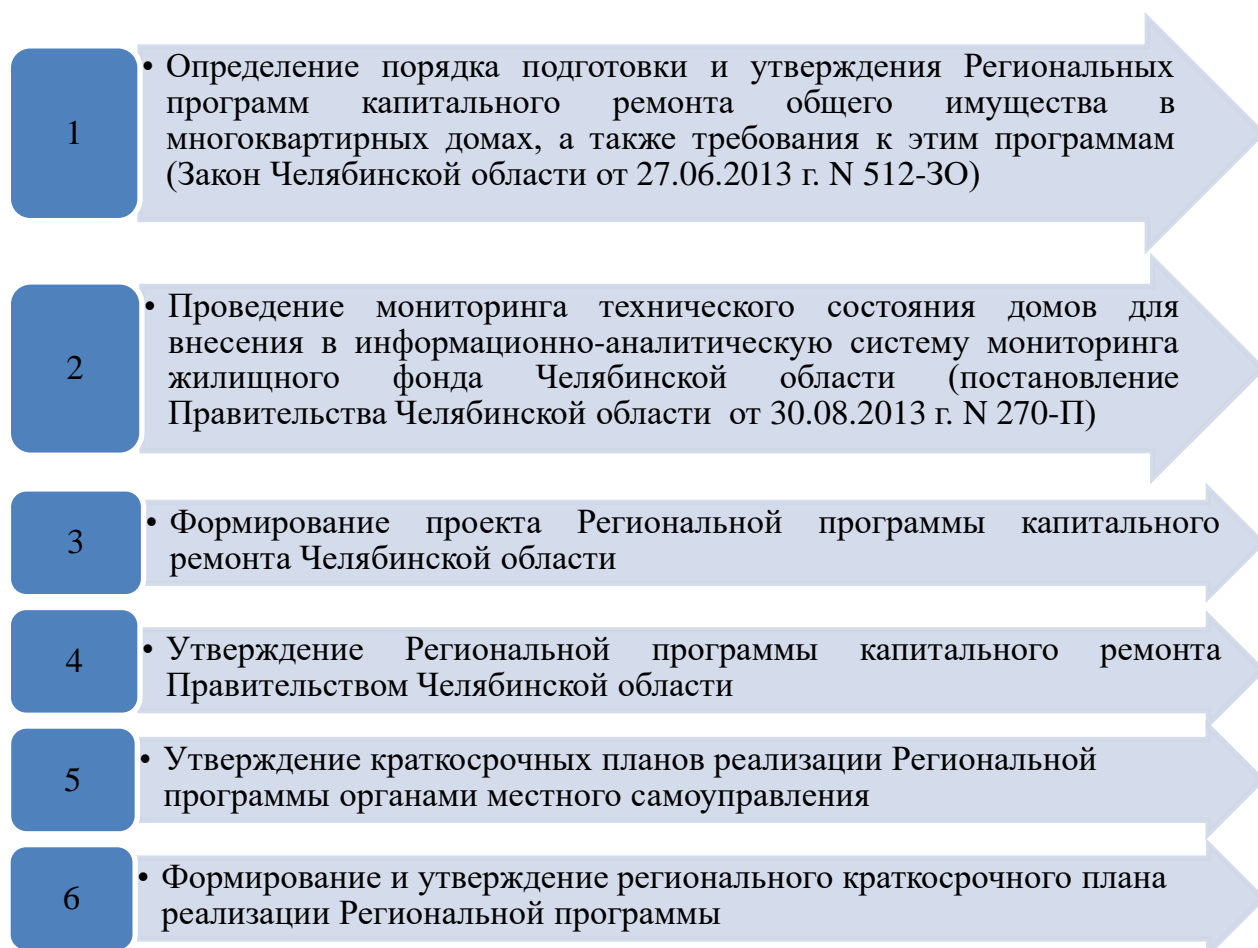


Рисунок 39 – Этапы формирования Региональной программы капитального ремонта общего имущества в МКД Челябинска

Перечень сведений, необходимых для разработки муниципальных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

- а) фактический срок эксплуатации;
- б) физический износ объекта и всего дома в целом;
- в) сведения о проведенных работах по капитальному и текущему ремонтам объекта;
- г) этажность многоквартирного дома;
- д) общая площадь помещений в многоквартирном доме, принадлежащих собственникам;
- е) общая площадь всего многоквартирного дома;
- ж) количество лифтов в многоквартирном доме;
- з) тип крыши (скатная/плоская);
- и) площадь крыши;
- к) материал стен многоквартирного дома;
- л) оснащенность приборами учета;
- м) протяженность (п.м.) систем отопления, ХГВС, электроснабжения, газоснабжения;
- н) площадь полов эксплуатируемых подвалов, в том числе технических, в которых имеются инженерные коммуникации[4].

Региональная программа это – перечень мероприятий, реализуемых в целях планирования и организации проведения капитального ремонта, планирования предоставления государственной и муниципальной поддержки, и формируемая на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинска и Челябинской области[4].

Содержание Региональной программы представлено на рисунке 40.



Рисунок 40 – Содержание Региональной программы

Перечень услуг и работ по капремонту общего имущества в МКД представлен на рисунке 41.



Рисунок 41 – Перечень услуг и работ по капремонту общего имущества в МКД

Специализированная некоммерческая организация – фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в МКД Челябинской области», является специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капремонта общего имущества в МКД, расположенных на территории Челябинска[27].

Цели, реализуемые Региональным оператором:

– обеспечение проведения капремонта общего имущества в МКД, в объеме и в сроки, которые предусмотрены Региональной программой капремонта общего имущества в МКД Челябинской области на 2014-2043 годы;

– ведение обязательного учета средств, заимствованных на проведение капремонта общего имущества в МКД из фондов капремонта других МКД, возврата таких заимствований в сроки и на условиях в соответствии с законодательством;

– финансирование капремонта общего имущества в МКД, в т.ч. в случае недостаточности средств фонда капремонта, за счет средств, полученных за счет платежей собственников помещений в других МКД, формирующих фонды капремонта на счете Регионального оператора, за счет субсидий, полученных из бюджета Челябинской области и местного бюджета[27].

Финансовый план Регионального оператора представлен на рисунке 42.

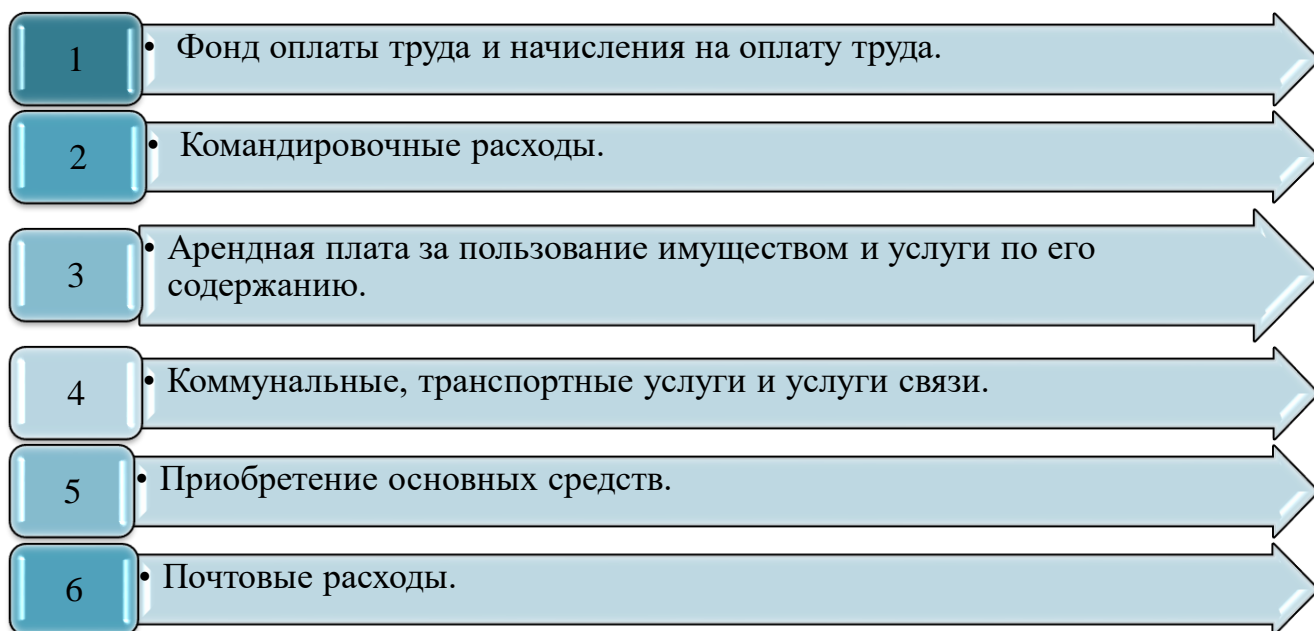


Рисунок 42 – Финансовый план регионального оператора

Структура регионального оператора представлена на рисунке 43.

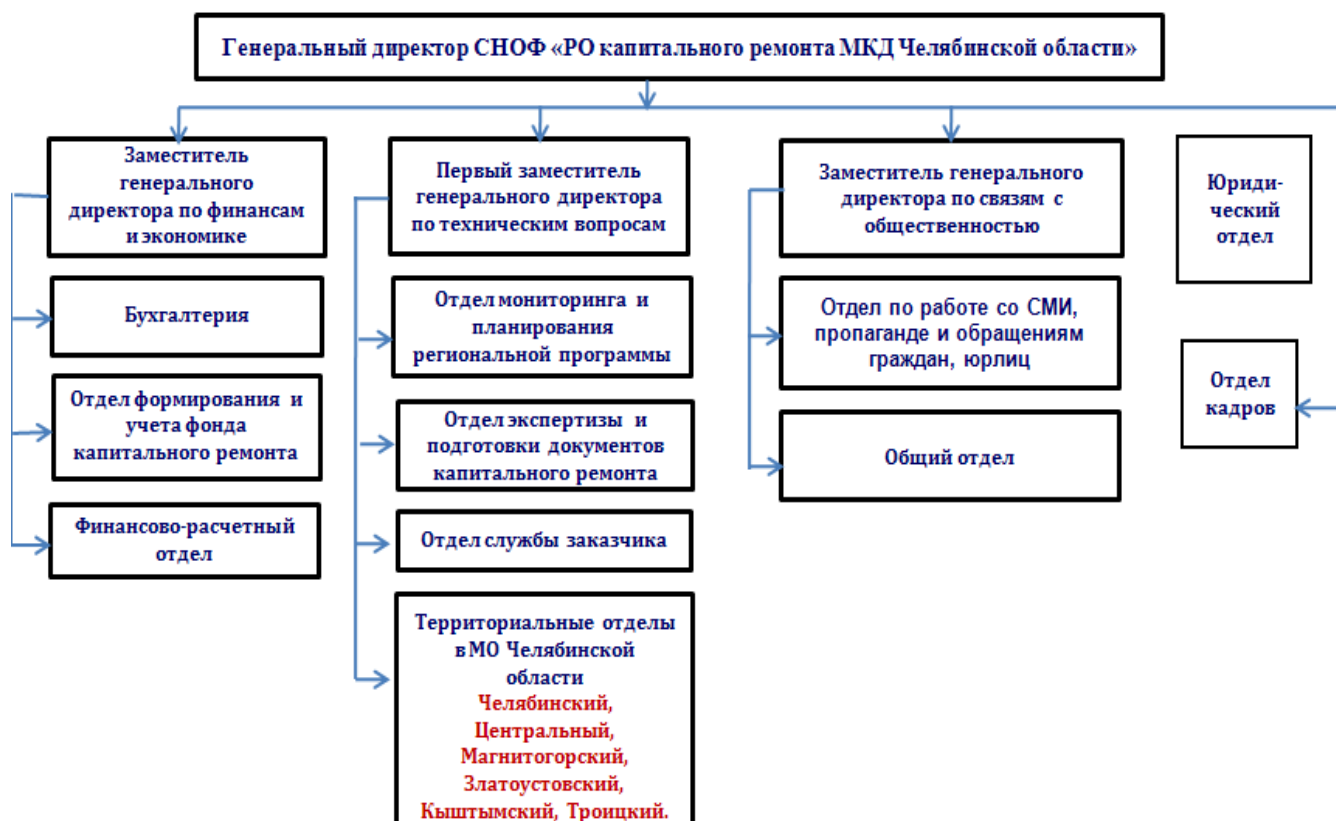


Рисунок 43 – Структура Регионального оператора

Средства собственников помещений в многоквартирных домах, аккумулированные на счете или специальных счетах Региональным оператором для проведения капитальных ремонтов, не используются для финансирования собственной деятельности и обслуживание счетов собственников. Все необходимые для этого средства выделяются специально из бюджета области[27].

Региональный оператор по обеспечению выполнения возложенных задач выполняет различные функции.

Финансовые функции:

- заключение договоров с собственниками помещений в МКД, принявшими решение о формировании фонда капремонта на счете Регионального оператора;
- организация начисления, сбора и учета взносов, уплачиваемых собственниками помещений в МКД. Средства собственников помещений в многоквартирных домах учитываются Региональным оператором отдельно в

отношении средств каждого собственника помещений в многоквартирном доме по каждому многоквартирному дому на адресном балансе дома;

– осуществление действий, направленных на истребование задолженности по неуплаченным взносам на капитальный ремонт, и процентов, начисленных в связи с ненадлежащей уплатой взносов на капитальный ремонт;

– открытие счета или специальных счетов в российских кредитных организациях для аккумулирования взносов собственников помещений на капитальный ремонт;

– открытие специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали Регионального оператора в качестве владельца специального счета [27].

Технические функции:

– осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

– осуществление отбора подрядных организаций для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в порядке, установленном Правительством Челябинской области;

– осуществление финансирования расходов на капремонт общего имущества в многоквартирных домах, в соответствии с порядком, установленным Законом Челябинской области [27].

Организационные функции:

– взаимодействие с органами государственной власти Челябинской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах,

– участие в разработке и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области;

– участие в проведении мониторинга технического состояния многоквартирных домов Челябинской области;

– участие в подготовке краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинска [27].

Информационные функции:

– обеспечение доступа к информации о своей деятельности, в том числе на своем официальном сайте в сети «Интернет»;

– оказание консультационной, информационной, организационно-методической помощи по вопросам организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

– обеспечение сохранности документов;

– осуществление действий, направленных на формирование фонда капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора, в том числе:

– приобретение в собственность программного обеспечения;

– заключение договоров аренды программного обеспечения и виртуальных мощностей;

– заключение договоров на предоставление сервисных услуг по расчету начислений по формированию фонда капитального ремонта [27].

Контрольно-распорядительные функции:

– управление временно свободными денежными средствами, сформированными за счет взноса учредителя и других, не запрещенных законом источников, за исключением средств собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонд капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора;

– обеспечение гарантий при предоставлении кредитными организациями кредитов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

– осуществление субсидирования части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

– осуществление контроля за целевым использованием средств государственной или муниципальной финансовой поддержки [27].

Перечень МКД, включенных в Региональную программу, насчитывает 5 763 домов города Челябинска [4].

В период с 2014 по 2019 год планируется провести ремонт в 1 494 многоквартирных домах города Челябинска. Количество домов по районам Челябинска представлено в таблице 3.

Таблица 3 – Анализ МКД по районам Челябинска, в которых планируется провести капремонт по Региональной программе на 2014-2019 гг.

Район Челябинска	Количество МКД, в которых планируется провести капремонт	Доля МКД от общего количества домов, %
Курчатовский	31	2,07
Калининский	66	4,42
Центральный	114	7,63
Советский	255	17,07
Тракторозаводский	314	21,02
Металлургический	355	23,76
Ленинский	359	24,03
Итого по Челябинску:	1 494	100

Графическое представление МКД Региональной программы первого этапа 2014-2019 гг. представлено на рисунке 44.



Рисунок 44 – МКД по районам Челябинска, в которых планируется провести капитальный ремонт по Региональной программе на 2014-2019 гг.

По данным диаграммы видно, что наибольшее количество домов, в которых будет проведен капремонт, расположены в Ленинском (359 МКД или 24,03 %), Metallургическом (355 МКД или 23,76 %) и Тракторозаводском (314 МКД или

21,02 %) районах. В данных районах жилищный фонд Челябинска имеет наибольший износ. Наименьшее количество домов, в которых будет проведен капремонт, расположен в Калининском районе (31 МКД или всего 2 %) [15].

В период с 2020 по 2025 год планируется провести ремонт в 3 124 многоквартирных домах города Челябинска. Количество домов по районам Челябинска представлено в таблице 4[4].

Таблица 4 – Анализ МКД по районам Челябинска, в которых планируется провести капремонт по Региональной программе на 2020-2025 гг.

Район Челябинска	Количество МКД, в которых планируется провести капремонт	Доля МКД от общего количества домов, %
Калининский	250	8,00
Центральный	352	11,27
Курчатовский	398	12,74
Тракторозаводский	404	12,93
Металлургический	515	16,49
Советский	566	18,12
Ленинский	639	20,45
Итого:	3 124	100

Графическое представление МКД Региональной программы второго этапа 2020-2025 гг. представлено на рисунке 45.



Рисунок 45 – МКД по районам Челябинска, в которых планируется провести капитальный ремонт по Региональной программе на 2020-2025 гг.

По данным диаграммы видно, что наибольшее количество домов, в которых будет проведен капремонт, расположены в Ленинском (639 МКД или 20,45 %), Советском (566 МКД или 18,12 %), Metallургическом (515 МКД или 16,49 %) районах. Наименьшее количество домов, в которых будет проведен капремонт, расположен в Калининском районе (250 МКД или всего 8 %). По сравнению с первым этапом программы, количество МКД, в которых планируется провести капитальный ремонт, во втором этапе возросло 1 630 домов или 109,1 % [15].

На третьем этапе Региональной программы с 2026 по 2031 год планируется провести ремонт в 3 104 многоквартирных домах города Челябинска. Количество домов по районам Челябинска представлено в таблице 5[4].

Таблица 5 – Анализ МКД по районам Челябинска, в которых планируется провести капремонт по Региональной программе на 2026-2031 гг.

Район Челябинска	Количество МКД, в которых планируется провести капремонт	Доля МКД от общего количества домов, %
Центральный	339	10,92
Тракторозаводский	379	12,21
Metallургический	389	12,53
Калининский	439	14,14
Советский	492	15,85
Ленинский	494	15,91
Курчатовский	572	18,43
Итого:	3 104	100

Графическое представление МКД Региональной программы третьего этапа 2026-2031 гг. представлено на рисунке 46.

По данным диаграммы рисунка 46 видно, что наибольшее количество домов, в которых будет проведен капитальный ремонт, расположены в Курчатовском районе (572 МКД или 18,43 %). Наименьшее количество домов, в которых будет проведен капитальный ремонт, расположены в Центральном районе (339 МКД или 10,92 %). На третьем этапе процент домов находится практически на одном уровне (от 10 % до 18 %). По сравнению со вторым этапом программы, количество МКД, в которых планируется провести капитальный ремонт, в третьем этапе уменьшилось на 20 или 0,6 % [15].



Рисунок 46 – МКД по районам Челябинска, в которых планируется провести капитальный ремонт по Региональной программе на 2026-2031 гг.

На четвертом этапе Региональной программы с 2032 по 2037 год планируется провести ремонт в 4 971 многоквартирных домах города Челябинска. Количество домов по районам Челябинска представлено в таблице 5[4].

Таблица 6 – Анализ МКД по районам Челябинска, в которых планируется провести капремонт по Региональной программе на 2032-2037 гг.

Район Челябинска	Количество МКД, в которых планируется провести капремонт	Доля МКД от общего количества домов, %
Центральный	516	10,49
Калининский	525	10,68
Курчатовский	596	12,12
Металлургический	715	14,54
Тракторозаводский	798	16,23
Советский	806	16,39
Ленинский	961	19,54
Итого:	4 917	100

Графическое представление МКД Региональной программы четвертого этапа 2032-2037 гг. представлено на рисунке 47.

По данным диаграммы рисунка 47 видно, что наибольшее количество домов, в которых будет проведен капитальный ремонт, расположены в Ленинском (961 МКД или 19,54 %), Советском (806 МКД или 16,39 %) и Тракторозаводском (798

МКД или 16,23 %) районах. Наименьшее количество домов, в которых будет проведен капремонт, расположен в Центральном районе (516 МКД или всего 10,49 %) [15].

По сравнению с третьим этапом программы, количество МКД, в которых планируется провести капитальный ремонт, в четвертом этапе увеличилось на 1 813 домов или 58,4 % [15].

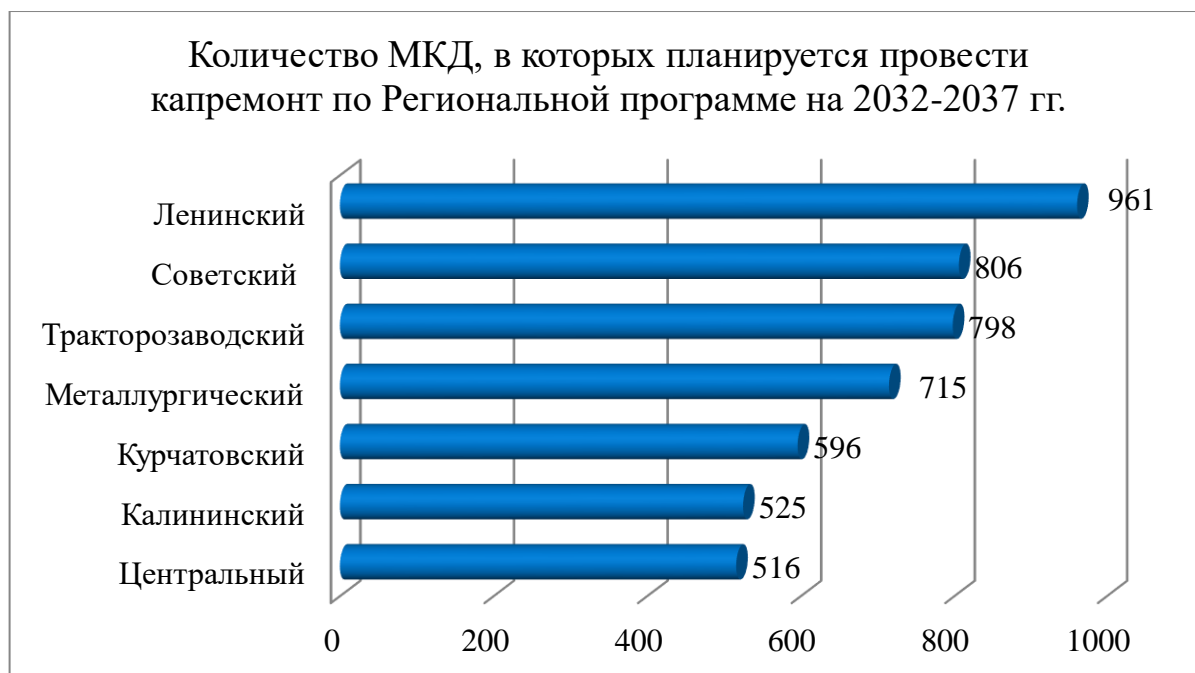


Рисунок 47 – МКД по районам Челябинска, в которых планируется провести капитальный ремонт по Региональной программе на 2032-2037 гг.

На пятом этапе Региональной программы с 2039 по 2043 год планируется провести ремонт в 5 251 многоквартирном доме города Челябинска. Количество домов по районам Челябинска представлено в таблице 7[4].

Таблица 7 – Анализ МКД по районам Челябинска, в которых планируется провести капремонт по Региональной программе на 2032-2037 гг.

Район Челябинска	Количество МКД, в которых планируется провести капремонт	Доля МКД от общего количества домов, %
Курчатовский	899	17,12
Ленинский	879	16,74
Советский	867	16,51
Тракторозаводский	713	13,58
Metallургический	664	12,65
Калининский	645	12,28

Окончание таблицы 7

Район Челябинска	Количество МКД, в которых планируется провести капремонт	Доля МКД от общего количества домов, %
Центральный	584	11,12
Итого:	5 251	100,00

Графическое представление МКД Региональной программы пятого этапа 2038-2043 гг. представлено на рисунке 48.



Рисунок 48 – МКД по районам Челябинска, в которых планируется провести капитальный ремонт по Региональной программе на 2038-2043 гг.

По данным диаграммы видно, что наибольшее количество домов, в которых будет проведен капитальный ремонт, расположены в Курчатовском (899 МКД или 17,12 %), Ленинском (879 МКД или 16,74 %), Советском (867 МКД или 16,51 %) районах. Наименьшее количество домов, в которых будет проведен капитальный ремонт, расположены в Центральном районе (584 МКД или всего 11,12 %) [15].

По сравнению с четвертым этапом, количество МКД, в которых планируется провести капремонт, в пятом этапе увеличилось на 334 МКД или 6,8 % [15].

Сводный анализ капитального ремонта МКД города Челябинска по Региональной программе на 2014-2043 гг. представлен на рисунке 49.



Рисунок 49 – Сводный анализ капитального ремонта МКД города Челябинска по Региональной программе на 2014-2043 гг.

Наибольшее внимание будет уделено капитальному ремонту МКД, расположенных в Ленинском, Советском и Metallургическом районах. Износ жилищного фонда в этих районах составляет более 60 % [15].

Проведение капитального ремонта по Региональной программе позволит, во-первых, остановить разрушение многоквартирных домов, во-вторых, предотвратить ускоряющееся ветшание МКД. То есть дома, вводимые не в столь отдаленной ретроспективе, уже сегодня нуждаются в капитальном ремонте. И если ими не заниматься сейчас, то они придут в «плачевное» состояние намного раньше, чем этого можно было бы избежать, проводя своевременно капитальные ремонты. Масштабное проведение капитального ремонта многоквартирных домов позволит устранить их физический и моральный износ, восстановить нормативные эксплуатационные показатели, привести в исправное состояние все конструктивные элементы дома [15].

Региональный оператор реализует региональную программу капитального ремонта, уточняет планируемые виды услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Работа оператора позволит обеспечить содержание общего имущества в надлежащем техническом состоянии, соответствующем современным стандартам качества жизни. Проводимые Региональным оператором ремонты способны не только повысить уровень

комфортности домов, но и способствовать капитализации собственности владельцев, защищая ее от неизбежного обесценивания в современных рыночных условиях [27].

3 ПРЕДЛОЖЕНИЯ ДЛЯ УЛУЧШЕНИЯ СИТУАЦИИ В ОТРАСЛИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД

3.1 Предложения для улучшения ситуации в отрасли капитального ремонта МКД в Челябинске

Федеральное законодательство возлагает на субъекты Российской Федерации ответственность за организацию и финансирование капитальных ремонтов и энергоэффективной модернизации МКД, предлагает краткосрочные меры бюджетного стимулирования регионов для скорейшего создания и запуска региональных систем капитального ремонта [21].

В свою очередь органам власти города Челябинска предстоит разработать законодательные и организационные меры для создания устойчивой финансовой инфраструктуры региональной системы капремонта путем обеспечения сбора, сохранения и эффективного использования средств собственников МКД на цели проведения капремонтов и энергоэффективной модернизации, а также изыскать источники для финансирования деятельности региональных операторов, для оказания финансовой помощи собственникам при проведении капремонтов, на дополнительный объем жилищных субсидий в связи с введением платы за капремонт, создать резервы под гарантию по обязательствам регионального оператора [21].

Естественно, в ходе создания системы капитального ремонта будут возникать сложности, среди которых особо требуется отметить:

- создание устойчивой финансовой инфраструктуры системы капремонта;
- зависимость системы капремонта от прямого бюджетного финансирования;
- необходимость повышения эффективности использования ограниченных бюджетных средств, направляемых на содержание региональной системы капитального ремонта жилого фонда;
- низкая вовлеченность собственников помещений в МКД в управление жилищным фондом;

– отсутствие внебюджетных источников финансирования помимо регулярных платежей собственников;

– обеспечение осознанного выбора собственниками способа формирования фонда капремонта [21].

Для создания устойчивого функционирования финансовой инфраструктуры региональной системы капитального ремонта необходимо соблюдение следующих условий:

1) Обеспечить возможность собственников к осознанному и информированному выбору способа формирования фонда капитального ремонта.

Решение этой задачи позволит, с одной стороны, снизить социальную напряженность в Челябинске, а с другой – нагрузку на бюджет (чем больше собственников выберет спецсчета, тем меньше нагрузка на бюджет Челябинска) [12].

2) Поддерживать и стимулировать развитие кредитования капремонтов.

Создание действенной системы кредитования капитальных ремонтов позволит собственникам:

– провести ремонт досрочно, используя обязательные взносы на капитальный для погашения кредитов;

– снизить темпы роста расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг за счет проведения энергосберегающих мероприятий во время капремонта [12].

3) Предусмотреть формы государственной поддержки в виде целевого прямого софинансирования (что позволит существенно увеличить объемы работ) и представления гарантий по кредитам на капремонт (что помимо эффекта для развития бизнеса и вовлечения инвестиций в сферу ЖКХ приведет к более эффективному использованию бюджетных средств) [12].

4) Отделить основные функции регионального оператора от вспомогательных (таких как предоставление поручительств, субсидирование процентных ставок и привлечение кредитов) [21].

Объединение этих функций может негативно повлиять на финансовую устойчивость регионального оператора.

Целесообразно наделить этими функциями других участников региональной системы капитального ремонта [21].

Большая часть проблем при создании финансовой инфраструктуры региональной системы капитального ремонта может быть устранена путем установления баланса между двумя основными способами накопления денежных средств: региональный фонд на счете регионального оператора и спецсчета отдельных МКД [21].

Для обеспечения баланса между двумя основными способами накопления денежных средств на капремонт органам власти Челябинска необходимо воспользоваться Программой Аналитического центра при поддержке Правительства РФ.

Программа по поддержке реализации региональной программы капитального ремонта учитывает проводимую в настоящее время работу со стороны Фонда содействия реформированию ЖКХ, международными институтами, национальными экспертными организациями [21].

Состав Программы представлен на рисунке 50.



Рисунок 50 – Состав Программы аналитического центра

Первый этап программы Аналитического центра – разработка регионального плана работ по созданию системы накопления средств собственников на капитальный ремонт МКД на специальных счетах представлен на рисунке 51.

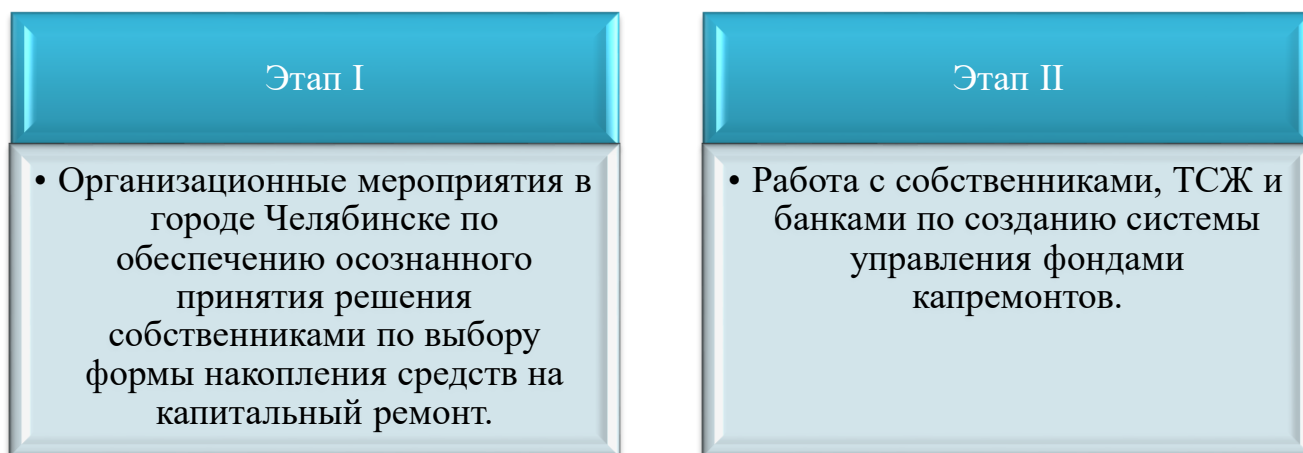


Рисунок 51 – Этапы плана работ по созданию системы накопления средств собственников на капитальный ремонт МКД на специальных счетах

Первый этап регионального плана начинается с создания рабочей группы и заканчивается проведением общих собраний в МКД. Параллельно ведется информационно-разъяснительная кампания и работа с банками [21].

Срок запуска всех работ: 2 – 3 мес.

Ключевая задача – максимально широкое информирование собственников и создание условий для принятия ими осознанного решения по выбору формы накопления средств на капитальный ремонт[21].

На втором этапе регионального плана проводится работа с собственниками, ТСЖ и банками по созданию системы управления фондами капремонтов. А именно:

- а) выбираются удобные формы управления накапливаемыми средствами;
- б) реализуются специальные банковские продукты для собственников и ТСЖ (программы лояльности с магазинами и сферой услуг, специальные предложения по счетам, online сервисы и т.п.);
- в) изучается спрос на энергосберегающие и энергоэффективные технологии при проведении капремонтов [21].

План работ этапа I представлен в таблице 8.

Таблица 8 – План работ этапа I

Мероприятие	Ответственный	Срок
1. Определение муниципального образования для пилотного внедрения (г. Челябинск)	Администрация г. Челябинска	7 дней
2. Назначение в Челябинске ответственных должностных лиц	Администрация г. Челябинска	7 дней
3. Определение представителей общественных организаций (в том числе НП и СРО), на которых в последующем могут быть возложены задачи разъяснительной и обучающей работы с ТСЖ	Администрация г. Челябинска, региональные подразделения НП «ЖКХ Контроль»	7 дней
4. Выбор ТСЖ (+ дома, в которых нет ТСЖ) для пилотной реализации проекта (примерно 10 % ТСЖ региона) и определение в каждом ТСЖ «куратора» проекта	Администрация г. Челябинска, ТСЖ	21 день
5. Организация проведения собраний собственников	Администрация г. Челябинска	
6. Определение региональных банков, работающих с ТСЖ (в т.ч. кредитующих ТСЖ) + федеральные банки со спец. счетами	Администрация г. Челябинска, банки	14 дней
7. Проведение обучающих семинаров для пилотных МКД и передача им методических материалов (+ для всех желающих)	Администрация г. Челябинска, ТСЖ, банки	21 день
8. Организация и проведение региональной информационной кампании о необходимости принятия осознанного решения о порядке формирования фондов капремонтов в СМИ	Администрация г. Челябинска	Начиная с 22 дня и далее
9. Разработка совместной программы для региональных и федеральных банков (спец. счета + кредиты для ТСЖ + программы лояльности с местным бизнесом)	Аналитический центр	30 дней
10. Организация с региональными и федеральными банками рекламной кампании (акцент на пилотных ТСЖ)	Администрация г. Челябинска, банки	Начиная с 30 дня
11. Организация и проведение общих собраний в пилотных ТСЖ	Администрация г. Челябинска, ТСЖ	30-60 день
12. Реализация решений, принятых на общем собрании (открытие спец. счета, уведомление ГЖИ, обеспечение включения в платежный документ соответствующей строки и т.п.)	Администрация г. Челябинска, ТСЖ, банки	В теч. 15 дней после проведения собрания
13. Подготовка проектов законодательных и нормативных правовых актов для внесения изменений в региональную нормативную и правовую базу	Администрация г. Челябинска, аналитический центр, банки	30 дней
14. Проведение обучения (семинаров) для представителей ТСЖ и активистов в МКД	Администрация г. Челябинска,	Начиная с 30 дня

Второй этап программы Аналитического центра – это предложения по необходимым корректировкам региональных законодательных и нормативных правовых актов [21].

Предлагается максимально воспользоваться гибкостью, предоставляемой Жилищным кодексом Российской Федерации, для «настройки» параметров региональной системы капитального ремонта на привлечение собственников к принятию решений о формировании фондов капитального ремонта многоквартирного дома на специальном счете [21].

Для реализации рекомендуется внести следующие дополнения и изменения в региональные нормативно-правовые акты:

1) Ввести норму о минимальном размере фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете (ч.2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации) [24].

Параметры для расчета денежной суммы минимального размера фонда капитального ремонта МКД могут быть установлены на основании разных показателей (фиксированная сумма, период накопления, процент от текущей стоимости выполнения определенного набора работ и т.д.) [24].

2) Расширить перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт (ч.2 ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации) [24].

Представляется целесообразным включить в этот перечень оплату энергетического обследования для выявления источников потерь тепловых и иных коммунальных ресурсов, оплату разработки проектной документации, строительного надзора, стоимости выдачи поручительств (гарантий), оформляемых в качестве обеспечения по кредитам, выдаваемым на цели финансирования капитального ремонта [16].

Для стимулирования долгосрочного планирования собственниками сроков и объема капремонта предлагается прописать с максимальной возможной точностью перечень и условия (порядок) получения различных мер государственной поддержки (в т.ч. конкурсный, например, по глубине ремонтных работ, уровню повышения энергоэффективности и т.п.) [16].

Особенно важно наличие понятных механизмов господдержки в случае, когда собственники принимают решение о частичном финансировании капремонта с привлечением кредитных ресурсов банков [21].

Размер средств, доступных для оказания соответствующих мер господдержки собственникам, планирующим ремонт в каждом определенном периоде, как и в существующем региональном законодательстве о капремонтах, предлагается определять в соответствии с бюджетным законодательством, исходя из наполняемости бюджета в соответствующий период [21].

Меры организационной поддержки могут включать такие, как получение услуг регионального оператора по составлению проектно-сметной документации, пользования типовыми проектами выполнения отдельных видов работ, сметными справочниками и иной методической документацией, организации конкурса (торгов) для определения подрядчика, возможность пользоваться специальными (оптовыми) закупочными ценами, устанавливаемыми поставщиками строительных материалов для выполнения работ, финансируемых региональным оператором и т.д. Возможно создание специальных консультационных центров при региональном операторе, часть услуг которых собственникам может также осуществляться за плату [17].

Такого рода меры могут существенно повысить привлекательность самостоятельного ремонта домов, упростить для собственников процесс подготовки и организации капремонта, а также снизить его стоимость. Таким образом, при минимальных бюджетных затратах на финансирование выполнения (оказания) этих услуг региональным оператором большее количество собственников сможет самостоятельно выполнить мероприятия по капремонту своих домов без увеличения обязательственной нагрузки на бюджеты [17].

Для реализации этих предложений рекомендуется уточнить функции регионального оператора и условия предоставления (использования) бюджетного финансирования на деятельность регионального оператора [17].

Меры финансовой поддержки могут включать в себя все три известных механизма: оформление поручительств по целевым банковским кредитам собственникам на цели капремонта, субсидирование процентной ставки по таким кредитам, и прямое софинансирование части стоимости работ за счет средств бюджета [9].

При всей традиционности такой формы как «субсидирование процентной ставки по кредиту», представляется, что эта форма имеет наименьшую эффективность и не должна использоваться как единственный или основной элемент системы господдержки [9].

Наиболее эффективной мерой является механизм предоставления поручительств по банковским кредитам. Для собственников, осуществляющих формирование фондов капитального ремонта на спецсчете, особую важность имеет проведение ремонта по мере необходимости, не дожидаясь срока, установленного в региональной программе капремонта. При досрочном, по решению собственников, проведении капремонта, собственники фактически не будут иметь право на получение прямого софинансирования ремонта, как если бы они его проводили в плановые сроки. Для поддержания этой инициативы необходимо и целесообразно развивать механизмы, при которых собственники могли бы получить необходимое финансирование за счет банковских кредитов, при условии их доступности (наличие специальных кредитных продуктов, процентная ставка и сроки кредитования) [9].

Третий этап программы Аналитического центра –это обучающие семинары для ТСЖ и органов самоуправления. Целью обучающих семинаров являются обучение участников Программы практическим шагам по организации и финансированию капитального ремонта и энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах [21].

Программа разработана Международной финансовой корпорацией при поддержке Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК и Центра по эффективному использованию энергии (ЦЭНЭФ) [21].

Программа рассчитана на председателей и членов правления ТСЖ/ЖСК, а также собственников помещений в многоквартирных домах.

Программа состоит из 2 частей общей продолжительностью 8 часов [21].

Содержание первой части обучающей программы представлено на рисунке 52.

-
- 1 • Почему проведение энергоэффективных мероприятий выгодно для собственников помещений в многоквартирных домах?
 - 2 • Законодательные основы проведения капитального ремонта и энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах.
 - 3 • Способы финансирования капитального ремонта и энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах.
 - 4 • Практические шаги по привлечению кредита для финансирования капитального ремонта и энергоэффективных мероприятий в МКД.

Рисунок 52 – Содержание первой части обучающей программы

Содержание второй части обучающей программы представлено на рисунке 53.

-
- 1 • Потенциал экономии энергоресурсов в МКД
 - 2 • Энергетическое обследование МКД
 - 3 • Организация эффективного процесса принятия решений о проведении капитального ремонта/энергоэффективных мероприятий в МКД
 - 4 • Работа ТСЖ/ЖСК с собственниками-неплательщиками

Рисунок 53 – Содержание второй части обучающей программы

Четвертый этап программы Аналитического центра –разработка и организационная поддержка программы кредитования, включая предложения по

законодательному и нормативно-правовому обеспечению создания специальных финансовых институтов (фондов), предоставляющих банкам гарантии (поручительства) по кредитам, выдаваемым ТСЖ/ЖСК и УК, представлены на рисунке 54[21].

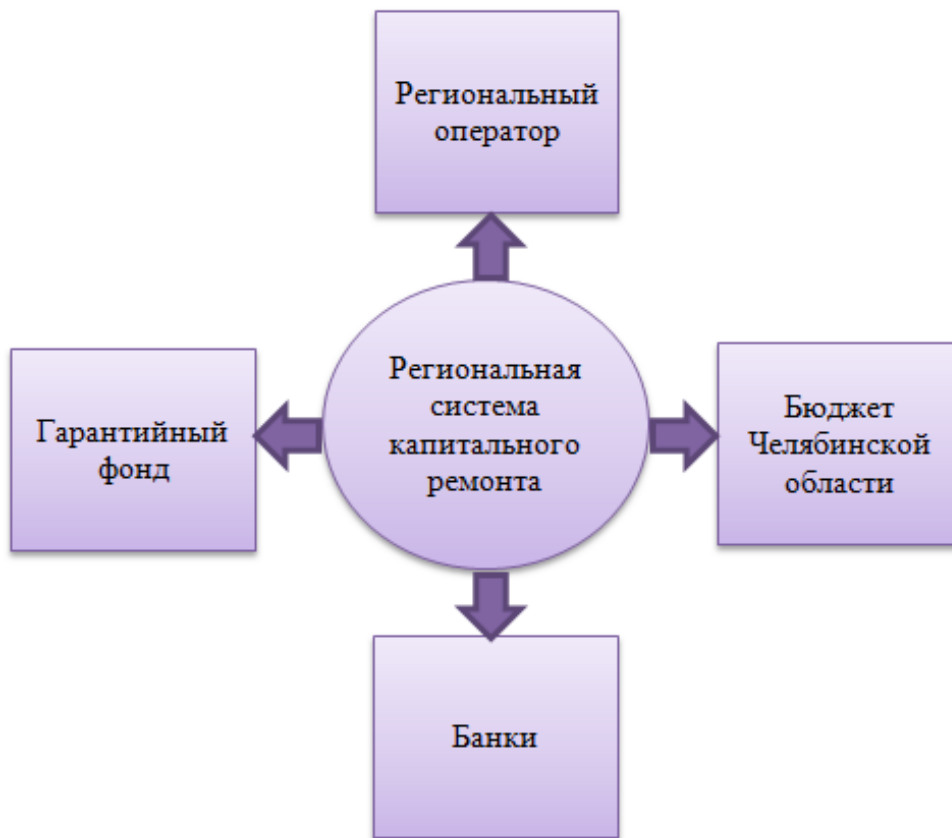


Рисунок 54 – Специальные финансовые институты, предоставляющие банкам гарантии по кредитам, выдаваемым ТСЖ/ЖСК и УК

Банки выполняют следующие функции:

- открывают и обслуживают специальные счета;
- обслуживают деятельность регионального оператора;
- размещают временно свободные средства регионального оператора;
- выдают кредиты на капремонт[21].

Бюджет Челябинской области выполняет следующие функции:

- обеспечивает деятельность регионального оператора;
- несет субсидиарную ответственность по обязательствам регионального оператора;
- предоставляет субсидии на капитальный ремонт [21].

Региональный оператор выполняет следующие функции:

- аккумулирует и перераспределяет средства собственников МКД;
- выполняет функции владельца специального счета по решению собственников (для домов, где нет ТСЖ)[21].

Гарантийный фонд предоставляет поручительства по кредитам на капитальный ремонт.

Создание гарантийных фондов поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства поможет наладить правовую, нормативную, методическую базы, апробировать технологии, которые можно использовать для выдачи гарантий (поручительств) по кредитам на капремонты МКД [21].

Экономия бюджетных средств достигается за счет:

- мультиплицирования выделенных при создании фонда средств (каждый условный рубль, предоставленный в виде поручительства по кредиту, может быть вложен в капитальный ремонт несколько раз);
- работы в режиме безубыточности (если поручительство будет платным для субъекта жилищно-коммунального хозяйства (1-2 % годовых, что значительно ниже банковского поручительства), то эта сумма может быть достаточной для покрытия убытков фонда по выплатам просроченных обязательств);
- самостоятельного привлечения собственниками заемных средств в необходимом объеме в зависимости от текущей потребности МКД, сформировав, таким образом, рыночный механизм при котором ремонт МКД будет капитализироваться в стоимости квартир;
- самостоятельного погашения собственниками кредита (фиксированные ежемесячные выплаты по кредиту с 1 кв. м общей площади);
- экономии ресурсов и, соответственно, снижению инфляционной нагрузки при оплате жилищно-коммунальных услуг [10].

3.2. Обоснование выбора способа формирования фонда капитального ремонта МКД в Челябинске

Согласно п. 3 ст. 170 Жилищного кодекса РФ предусматриваются две модели аккумулирования средств на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома и его проведение: первая модель – на счет регионального оператора; вторая модель – на специальный счет [1].

Соответствующее решение должно быть принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в 2-месячный срок после официальной публикации региональной программы, если данная программа не предусматривает иное [1].

Модели аккумуляции средств собственников для капитального ремонта многоквартирного дома представлены на рисунке 55.



Рисунок 55 – Модели аккумуляции средств собственников для капитального ремонта МКД

Согласно первой модели, получившей название «общий котел», собственники перечисляют на счет регионального оператора платежи, которые аккумулируются в общем фонде ремонта многоквартирных домов. Из данного фонда на основании программы капитального ремонта региональный оператор финансирует и организует капитальный ремонт отдельных многоквартирных домов. [1].

Вторая модель аккумуляции платежей собственников на капитальный ремонт предполагает создание фонда капитального ремонта конкретного многоквартирного дома. Особенностью формирования фонда капитального ремонта на специальном счете считается то, что средства фонда могут быть размещены только на одном счете (они предназначены для финансирования капитального ремонта только одного многоквартирного дома, договор данного счета является бессрчным, счет может быть открыт на имя, утвержденное протоколом решения общего собрания многоквартирного дома, принятого в соответствии со ст. 44 ЖК РФ, и только в кредитных организациях, величина собственных средств которых составляет не менее 20 млрд. руб.).[1].

Каждая из представленных моделей имеет как сильные, так и слабые стороны.

В таблице 9 представлены преимущества формирования фонда у регионального оператора и на специальном счете [15].

Таблица 9 – Преимущества формирования фонда у регионального оператора и на специальном счете

Специальный счет в банке	Региональный оператор
1 Накопление средств происходит на счете одного дома и использование их на ремонт других домов невозможно.	1 Возможность проведения капитальных ремонтов в домах, которые остро в этом нуждаются. Старое законодательство этого не предусматривало. От таких домов просто отказывались управляющие компании. Теперь же у таких домов появился реальный шанс быть восстановленными.
2 Работы по капитальному ремонту можно провести раньше установленного срока, если к этому времени будет накоплена необходимая сумма.	2 Возможность оперативного решения вопроса срочного ремонта МКД с наиболее высокой степенью износа
3 Существует возможность изменения способа накопления средств в любой момент.	3 У региональных властей имеется субсидиарная ответственность по обязательствам регионального оператора, что дает гарантию гражданам на выполнение всех обязательств.

Окончание таблицы 9

Специальный счет в банке	Региональный оператор
4 Собственники самостоятельно	4 Привычность и простота (для

выбирают размер взноса и перечень работ и услуг по ремонту.	населения).
5 Возможность активного участия собственников в организации и проведении капитального ремонта.	5 Сохранение покупательской способности аккумулированных средств
6 Собственники самостоятельно выбирают сроки проведения и кредитную организацию, в которой будет открыт счет конкретного дома.	6 Проведение капитального ремонта МКД при достаточно высокой пассивности собственников помещений в МКД
7 Возможность распоряжения собственниками накопленными средствами при сохранении права на финансовую поддержку из федерального, регионального или местного бюджета, предусмотренную законодательством.	7 Формирование фонда средств на уровне региона

Формирование фонда капремонта на специальном счете больше подойдет:

- дому, имеющему большую общую площадь;
- недавно построенному дому, либо конструктивные элементы были недавно заменены, то есть в ближайшее время капитальный ремонт не потребуется;
- если домом управляет ТСЖ, ЖСК и УО или иной специализированный кооператив;
- наличие желания у собственников активно участвовать в решении вопросов проведения капитального ремонта, либо конкретные жильцы готовы взять на себя эту ответственность [11].

В таблице 10 представлены недостатки формирования фонда у регионального оператора и на специальном счете.

Таблица 10 – Недостатки формирования фонда у регионального оператора и на специальном счете

Специальный счет в банке	Региональный оператор
1 Собственники самостоятельно несут расходы по содержанию и ведению счета.	1 Нехватка средств, собираемых региональным оператором для осуществления своих функций – люди отказываются платить.

Окончание таблицы 10

Специальный счет в банке	Региональный оператор
2 Работа с должниками по оплате взносов	2 Отсутствие у регионального оператора

должна вестись собственниками.	эффективных рычагов воздействия на неплательщиков. Он может взыскать задолженность только в судебном порядке.
3 При недостаточности средств для проведения капитального ремонта в срок ТСЖ, ЖСК и УО сами определяют источник финансирования, в случае кредитования выплачивают проценты по кредиту.	3 Жесткая привязка в деятельности к региональной программе капитального ремонта, где капитальные ремонты должны быть проведены через 20–30, что вызывает недовольство граждан. Кроме того, никто не может спрогнозировать, что будет происходить в городе через 10, 15 лет, и сможет ли региональный оператор эффективно действовать все это время.
4 ТСЖ, ЖСК и УО самостоятельно взаимодействуют с выбранным банком.	4 Отсутствие доверия со стороны граждан. Все чаще встречаются мнения, что «россиян обманули», «за что мы платим» и так далее.
5 Модель требует активного участия собственников в ее проведении, а значит, зависит от уровня их знаний и навыков.	5 Зависимость качества организации капитального ремонта от проработанности нормативной базы на уровне региона.
6 Возможный объем работ будет зависеть от суммы накопленных средств, которых даже при софинансировании из соответствующего бюджета может быть недостаточно.	6 Уровень реальной собираемости платежей на капитальный ремонт с населения может оказаться ниже расчетной и заложенной в региональных программах капитального ремонта величины.
7 Высокий уровень риска коррупционной составляющей, снижение которой возможно при повышении инициативы собственников в проведении капитального ремонта.	
8 Новый порядок проведения капитального ремонта определяет рост размера платы за жилищно-коммунальные услуги с момента включения в них платы за капитальный ремонт.	

Таким образом, исследуемые модели изначально направлены на различных собственников, отличающихся как уровнем финансового благосостояния, так и склонностью к самоорганизации и желанию активного участия в проведении капитального ремонта. Так, модель «общего котла» формирует наиболее привычный и простой способ реализации капитального ремонта для населения, так как соответствует предыдущей практике и не требует от собственников самоорганизации, специальных навыков и знаний. Данная модель ориентирована прежде всего на собственников с невысоким уровнем достатка, в том числе малоимущих граждан, приватизировавших свою жилплощадь, проживающих в многоквартирных домах с повышенным уровнем износа. Модель

персонифицированного счета предусмотрена для собственников общего имущества в многоквартирном доме с достатком выше среднего, проживающих в новых домах либо в домах высокого качества и хорошего содержания, а также с активной позицией к самоорганизации [15].

Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома представлен в таблице 11.

Таблица 11 – Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома

Сравниваемый фактор	Счет регионального оператора	Специальный счет
Правообладатели денежных средств	Региональный оператор	Собственники помещений
Владелец счета	Региональный оператор	ТСЖ, ЖСК, регоператор
Формирование средств фонда	Обязательные взносы, добровольные взносы, проценты за несвоевременную уплату взносов, проценты, начисленные банком	Обязательные взносы, добровольные взносы, проценты за несвоевременную уплату взносов
Распределение взносов	Деньги идут в «общий котел» – региональный оператор выделяет финансы на ремонт домов в очередности, указанной в программе	Формирование накоплений на капитальный ремонт только своего дома
Заказчик проектных и строительных работ по капремонту	Региональный оператор или муниципалитет	Собственники
Осуществление контроля за качеством производимых работ	Региональный оператор	Собственники
Возможность провести капитальный ремонт до установленного срока за счет минимальных взносов	Нет	Да
Продолжительность уплаты взносов на капитальный ремонт	Бессрочно	По достижении минимального размера фонда
Срок изменения способа формирования фонда	2 года	1 месяц
Финансовая поддержка	Государственная и муниципальная предоставляется на равных условиях	

Таким образом, к недостаткам специального счета можно отнести отсутствие контроля со стороны собственников дома за расходованием денежных средств на капитальный ремонт, возможны попытки личного обогащения за счет средств ФКР

по оформленным документам с подрядными организациями по завышенным сметам. Если с лицом, уполномоченным распоряжаться средствами, что-либо случится, понадобится время, чтобы проголосовать за другое лицо, уполномоченное перечислять средства со специального счета[15].

Несомненны преимущества у регионального оператора для старых домов, которые не подлежат сносу, а также для домов, построенных несколько десятков лет назад, в которых не проводился капитальный ремонт. Можно ожидать, что эти дома попадут в Региональную программу капитального ремонта в течение первых 10 лет. В ФКР у регионального оператора будут дополнительно вкладываться немалые бюджетные средства, что может привести к более скорому капитальному ремонту дома, чем у собственников, которые самостоятельно будут накапливать средства на капитальный ремонт[15].

Таким образом, решение о способе формирования фонда капитального ремонта вправе принять только собственники помещений в каждом многоквартирном доме, включенном в региональную программу капитального ремонта[15].

Каждый способ накопления средств на капитальный ремонт имеет свои особенности.

Собственникам помещений в многоквартирных домах, прошедших капитальный ремонт, проживающим в новых домах или в домах, в которых большое количество помещений, выгоднее накапливать средства фондов капитального ремонта на специальном счете. Средства фондов капитального ремонта будут служить источником будущих капитальных ремонтов[24].

Однако тем, кто проживает в домах, имеющих значительный износ, требующих незамедлительного проведения капитального ремонта, в которых небольшое количество помещений, целесообразно накапливать средства фонда капитального ремонта на счете регионального оператора. В этом случае независимо от объема накопленных средств региональный оператор должен будет обеспечить проведение капитального ремонта в соответствии со сроками и объемами, предусмотренными региональной программой капитального ремонта.

При недостаточности средств, накопленных собственниками, региональный оператор обязан самостоятельно изыскать дополнительные средства на финансирование капитального ремонта. Собственники помещений в этих домах будут оплачивать расходы регионального оператора последующими взносами, размер которых от этого не изменится[24].

При недостаточности средств на проведение капитального ремонта в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, собственникам необходимо будет принимать меры по привлечению дополнительных средств на проведение капитального ремонта (кредитование, сбор дополнительных платежей, другие источники) [24].

Хотелось бы отметить тот факт, что управляющая компания, ТСЖ, ЖСК имеют лучшее представление о том, какой дом больше нуждается в проведении ремонта, куда лучше направить денежные средства, делает это быстрее и эффективнее. Образовав систему региональных операторов, государство стремилось решить наболевшие вопросы проведения ремонта многоквартирных домов, однако на практике создало несовершенный механизм, который нуждается в значительной законодательной доработке. Вместе с тем, при устранении большинства недостатков, система работы региональных операторов может значительно улучшить и оздоровить сферу ЖКХ[21].

Несмотря на то, что для каждого собственника указанные преимущества и недостатки могут представлять различный уровень важности при принятии решения о выборе способа формирования фондов капитального ремонта, важно иметь полную картину того, какие плюсы и минусы несут в себе эти способы [15].

Если при принятии решения это будет учтено, то процесс формирования фондов капитального ремонта будет более эффективен и менее трудоемок.

Установленные законодательно модели формирования фондов капитального ремонта ориентированы на активных и пассивных собственников помещений МКД [15].

Опираясь на статистические данные об объеме жилой площади, которая управляется посредством ТСЖ, можно с уверенностью прогнозировать, что собственники 90 – 95% МКД «выберут» способ накопления средств на капитальный ремонт на счете регионального оператора [15].

Факторы, способствующие выбору накопления средств на капитальный ремонт на счете регионального оператора представлены на рисунке 56.

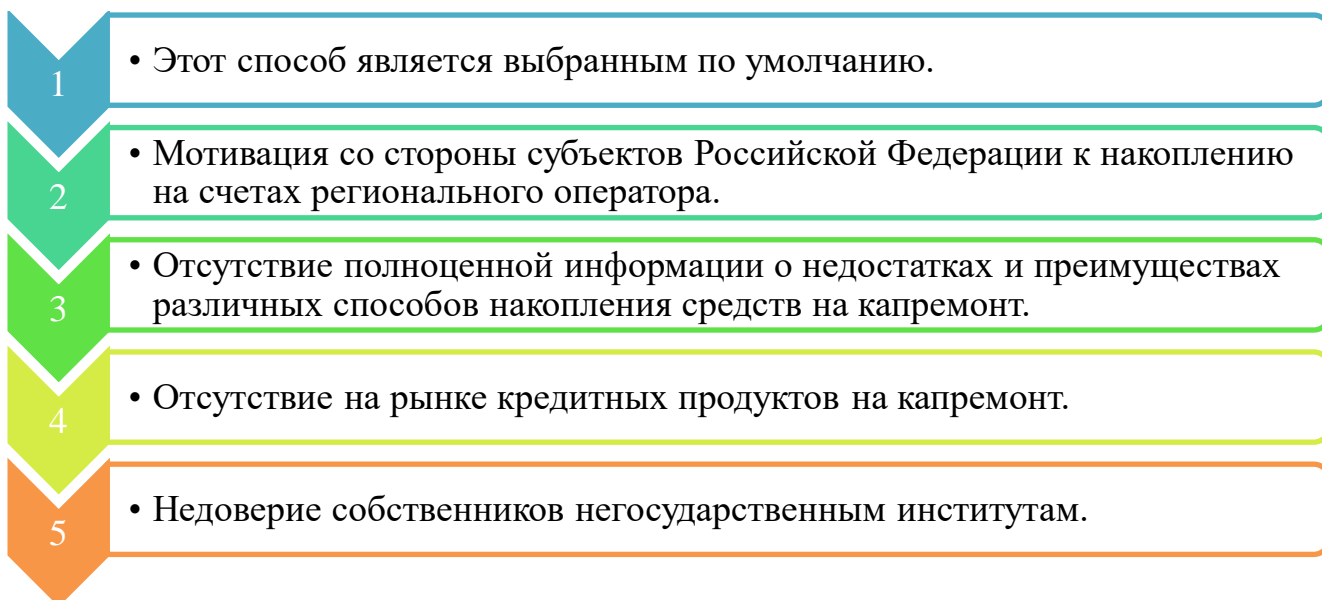


Рисунок 56 – Факторы, способствующие выбору накопления средств на капитальный ремонт на счете регионального оператора

При этом сам механизм накоплений средств на капитальный ремонт на счете регионального оператора, по мнению ряда экспертов, имеет черты финансовой пирамиды, где блага от участия в коллективной (общерегиональной) системе накопления получают только первые участники, что обеспечивается за счет постоянного привлечения денежных средств, а доход первым участникам пирамиды выплачивается за счет вкладов последующих участников (очередников, приходящихся на середину и последние годы реализации региональной программы капремонта) [11].

Отсутствие содержательных прогнозных оценок рисков финансирования капитального ремонта при различных способах накопления средств на капитальный ремонт сегодня не дают регионам ответы на вопросы о том:

- смогут ли предлагаемые способы обеспечить устойчивое проведение капремонтов в необходимых масштабах в период реализации региональной программы;
- при какой комбинации способов удастся избежать провалов в финансировании капитального ремонта;
- возможно ли проведение комплексных энергоэффективных ремонтов или только распределенных во времени выборочных;
- каким должен быть размер платы населения за капитальный ремонт;
- какие объемы ремонтов возможны без бюджетной поддержки этого процесса, и какой должна быть эта поддержка во избежание провалов в капитальном ремонте и для обеспечения устойчивости этого процесса;
- как сказывается на объемах и характеристиках ремонтов привлечение кредитных ресурсов и др.
- как поведут себя эти модели в условиях бюджетного дефицита / кризиса [11].

Очевидно, что ответы на данные вопросы позволят субъектам расставить правильные акценты при мотивации собственников к выбору способов накопления средств на капитальный ремонт, а также сформировать наиболее эффективную систему капитального ремонта с учетом региональных особенностей, возможностей и ограничений [21].

Важно также, чтобы механизм запуска той или иной модели был минимально инерционным, чтобы результаты ее использования были видны в минимально возможные сроки, поскольку значительный «провал» в объемах капитального ремонта многоквартирных домов в ближайшие годы может существенно увеличить объем аварийного фонда. Кроме того, существенное падение объемов капитального ремонта МКД после прекращения предоставления финансовых средств из Фонда содействия реформированию ЖКХ несет высокие политические и экономические риски для региональных органов власти [21].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенной работы рассмотрено общее состояние жилищного фонда города Челябинска. Была проанализирована региональная программа по

капитальному ремонту многоквартирных домов. Данный анализ позволил выявить риски, препятствующие активной реализации региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов в Челябинске.

Проведен анализ капитального ремонта многоквартирных домов по районам Челябинска. С помощью данного анализа было определено, каким районам согласно региональной программе уделяется наибольшее и наименьшее внимание по капитальному ремонту МКД.

В работе предложены пути решения выявленных проблем в сфере капитального ремонта многоквартирных домов Челябинска, которые позволят вывести отрасль на качественно новый уровень.

Результаты работы могут использовать региональный оператор, управляющие компании, ТСЖ города Челябинска.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1 Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018).

2 Закон Челябинской области от 27.06.2013 г. № 512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области».

3 Методические рекомендации по установлению субъектом РФ минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД: утв. Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ 7 февраля 2014 г. № 41/пр.

4 Постановление Правительства Челябинской области от 21 мая 2014 г. N 196-П «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014-2043 годы».

5 Постановление Правительства Челябинской области от 24 августа 2016 г. N 434-П «Об определении размера предельной стоимости по каждому виду услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на территории Челябинской области, на 2017-2019 годы».

6 Практическое пособие «Контроль за процессом капитального ремонта общего имущества: права и возможности граждан-собственников» Центр ОНФ «Народная экспертиза». – Москва, 2016 г.

7 Бузырев, В.В., Дубровская, И.В. Реализация жилищной политики в России: перспективы и риски // Проблемы современной экономики. – 2016. № 3. – 238 с.

8 Газизов, Р.М. Государственная политика по созданию фондов капитального ремонта многоквартирных домов // Проблемы учета и финансов. – 2017. № 1 (13). – 49 с.

9 Генцлер, И.В. Модель финансирования капитального ремонта многоквартирного дома // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. № 8. – 27 с.

10 Генцлер, И.В. Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов: проблема подходов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. № 11. – 10 с.

11 Генцлер, И.В. Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов: информационное пособие для собственников помещений в многоквартирных домах / И.В. Генцлер, С.Б. Лыкова, Н.Р. Сиражитдинова, Т.А. Волчкова. – М., – 2015. – 46 с.

12 Демьянов, К.В. Трансформация механизма финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в России / К.В. Демьянов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2015. – № 6 (11). – С. 14–25.

13 Кириллова, А.Н. Институциональная инфраструктура реформирования жилищно-коммунального комплекса / А.Н. Кириллова // Эффективное антикризисное управление. – 2016. № 3. – 40 с.

14 Кожевников, С.А. Комплексная оценка состояния жилищно-коммунального хозяйства в муниципальных образованиях региона / С.А. Кожевников // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2015. – № 6 (30). – С. 224–350.

15 Лясковская, Е.А. Экономический анализ: курс лекций / Е.А. Лясковская. – Челябинск, 2015.

16 Писклов, Е.Г. Формирование организационно-экономического механизма ресурсосбережения при реализации программ капитального ремонта / Е.Г. Писклов. – М, 2016. – 82 с.

17 Платонов, А.М., Степанова, Н.Р. Проблемы реформирования жилищно-коммунального хозяйства. – Екатеринбург: УГТУ-УПИ, 2017. – 115 с.

18 Пузанов, А.С., Косарева, Н.Б., Полиди, Т.Д., Туманов, А.А. Анализ изменений жилищной обеспеченности и возможностей улучшения жилищных

условий в период перехода к рыночной экономике // Уровень жизни населения регионов России. –2018. – № 1. – С. 29–34.

19 Сироткин, В.А., Руткаускас, Т.К. Механизм исследования проблем воспроизводства жилищного фонда и пути их решения // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 10. – С. 395-401.

20 Толстых, Ю.О. Особенности и проблемы формирования региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в современных условиях / Ю.О. Толстых, Т.В. Учинина, Н.М. Люлькина // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 6. – С. 414-421.

21 Удалых, С.К. Развитие отрасли капитального ремонта многоквартирных жилых домов // Инфраструктурные отрасли экономики: проблемы и перспективы развития. – 2015. – № 8. –С. 138-141.

22 Цыренжапов, Ч.Д. Проблема финансирования капитального ремонта жилого фонда в России: финансово-правовой взгляд // Правовые проблемы укрепления российской государственности, – 2016, ч. 57, –155 с.

23 Чернышов, Л. Н. Капитальный ремонт многоквартирных домов: проблемы формирования и направления развития. – 2015. – № 1. – С. 85–91.

24 Шенбергер, Д. С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах // Проблемы учета и финансов. – 2011. – № 2. – С. 62–66.

25 Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области. – <http://www.minstroy74.ru/>

26 Сайт государственной корпорации фонда содействия реформированию ЖКХ. – <http://fondgkh.ru/>

27 Сайт регионального оператора. – fondkapremont74.ru