

ОСОБЕННОСТИ СТРУКТУРЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

¹Учинина Т.В., ¹Смирнова (Толстых) Ю.О., ¹Ноур М.В., ¹Гоштынар А.С.,
¹Шишкина Н.С.

¹ФГБОУ ВПО Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза, Россия (440028, г. Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Капитальный ремонт проводится в многоквартирных домах, техническое состояние которых не позволяет (делает экономически нецелесообразным) обеспечивать их эффективную эксплуатацию путем технического обслуживания и текущего ремонта. С 2005 года Жилищным кодексом РФ бремя несения затрат на капитальный ремонт общего имущества возложено на собственников. 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.

Ключевые слова: капитальный ремонт, многоквартирные дома, техническое состояние, жилищный фонд, недвижимость.

FEATURES OF STRUCTURE OF FINANCING OF CAPITAL REPAIRS OF MULTIRoom HOUSES

¹ Uchinina T.V., ¹Smirnova (Tolstykh) Y.O., ¹Nour M.V., ¹Goshtynar A.S., ¹Shishkina N.S.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Capital repairs are carried out in apartment houses which technical condition doesn't allow (does economically inexpedient) to provide their effective operation by maintenance and maintenance. Since 2005 the burden of execution of costs of capital repairs of the general property is assigned by the Housing code of the Russian Federation to owners. Capital repairs of the general property were financed mainly by the state, within separate programs, including with the minimum joint financing from owners or according to the voluntary decision of owners of rooms. Rates of such capital repairs, taking into account the collected nedoremont of housing stock, didn't allow to restore operational characteristics of houses.

Keywords: repair, apartment buildings, technical condition, housing, real estate.

С 2005 года Жилищным кодексом РФ бремя несения затрат на капитальный ремонт общего имущества возложено на собственников. До этого времени 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.

Деятельность Фонда ЖКХ улучшила ситуацию, но не решила проблему недоремонта. По состоянию на 1 января 2014 г. за весь период деятельности Фонда проведен (полностью завершен) капитальный ремонт 141 414 многоквартирных домов, где проживают около 18 285,13 тысячи человек. По заявкам 2013 года отремонтировано 6056 многоквартирных домов, ведутся работы по капитальному ремонту в 333 домах.

Сегодня организационная помощь государства собственникам при исполнении ими обязанности по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах закреплена законодательно, регламентированы действия региональных органов власти и самих собственников по формированию фонда капитального ремонта и его использованию.

Большие полномочия предоставлены органам власти субъектов РФ, которые самостоятельно принимают решения по минимальному размеру взноса на капитальный ремонт, порядку проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, созданию регионального оператора, условий предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта, порядку подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта и другим вопросам.

Региональная программа капитального ремонта должна содержать список всех МКД региона, за исключением аварийных и подлежащих сносу, перечень работ по капитальному ремонту и сроки их проведения. Жилищный кодекс РФ определил перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание или выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт:

- 1) внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) крыши;
- 4) подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) фасада;
- 6) фундамента многоквартирного дома.

Субъект РФ может своим нормативным правовым актом дополнить вышеуказанный перечень работ другими видами услуг (работ) по капитальному ремонту.

Непосредственно собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании должны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта. Законом предусмотрено два способа формирования фонда ремонта. Первый предполагает накопление взносов на капитальный ремонт на специальном счете одного МКД. Второй предусматривает перечисление собственниками помещений взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора — это централизованная система капитального ремонта, так называемый котловой способ.

Максимальный срок, в течение которого собственники обязаны принять решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, составляет шесть месяцев с даты опубликования региональной программы капитального ремонта. Максимальный срок наступления обязанности собственников уплачивать взнос на капитальный ремонт составляет восемь месяцев с даты опубликования указанной программы. При этом субъект РФ может сократить эти сроки своим нормативным правовым актом.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт определяется нормативным правовым актом субъекта РФ и в каждом субъекте РФ может быть разным. На территории субъекта РФ размер минимального взноса на капитальный ремонт также может быть разным, в том числе для разных категорий домов.

Согласно ст. 5 Закона Нижегородской области от 28.11.2013 № 159-З «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Нижегородской области» минимальный размер взноса определяется на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, входящих в установленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов, возможностей дополнительного софинансирования расходов на капитальный ремонт за счет средств областного бюджета и местных бюджетов.

На практике ориентиром для установления минимального размера взноса на капитальный ремонт в Нижегородской области стал Федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения, который составляет на 2014 год по Нижегородской области 6,3 руб. на 1 кв. м общей площади жилья в месяц (в среднем по Российской Федерации — 6,9 руб.).

Согласно п. 2 и 3 ст. 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта РФ принимают нормативные правовые акты, которыми устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, а также создается региональный оператор и устанавливается порядок его деятельности.

Вопрос возложения органами государственной власти функций по проведению мониторинга технического состояния многоквартирных домов на региональных операторов относится к компетенции субъектов РФ.

Примером такого решения может служить Орловская область. Приложением к постановлению правительства Орловской области от 20.08.2013 № 278 «Об утверждении Порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Орловской области» определено, что мониторинг осуществляет региональный оператор во взаимодействии с госжилинспекцией, органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области, органами муниципального жилищного контроля.

В Самарской области программа капитального ремонта уже в действии: обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у жителей возникла с 1 марта 2014 года, жители домов с лифтами будут платить 5,84 рубля с квадратного метра, жители домов без лифтов – 5,07 рубля. Большинство домов выбрали способ накопления средств – общий счет регионального оператора, понимая, что самостоятельно организовать и провести капитальный ремонт в доме очень сложно.

В Самарской области была проведена большая подготовительная работа. Принят областной закон, в нем прописаны все виды работ по капитальному ремонту. Разработана региональная программа (в нее вошло 18 тысяч домов) – исходя из реальных финансовых возможностей на основе утвержденной предельной стоимости каждого вида работ по капитальному ремонту (включено в программу только 1-2 вида работ). На 2015-й год запланирован ремонт 800 домов. В настоящее время проводятся конкурсы подрядных организаций.

Облегчает процесс реализации программы капитального ремонта то, что в регионе функционирует Единый областной информационно-расчетный центр (ИРЦ). Вся информационная база по жилищному фонду в одних руках. Региональный оператор в данном случае заключает один агентский договор на создание и предоставление населению платежного документа. Строка «взнос на капитальный ремонт» для жителей Самарской области войдет в общую квитанцию за ЖКУ – будет единый платежный документ. С банками достигнуты договоренности о расщеплении платежей: взносы на капитальный ремонт будут автоматически направляться на отдельный счет (ТСЖ, ЖСК, специальный счет регионального оператора или общий счет регионального оператора – в зависимости от выбранного собственниками жилья способа накопления средств на капремонт). Однако – что немаловажно – услуга для всех собственников помещений МКД будет платная – не выше 3% от начисленной суммы взноса.

В Ярославской области – в отличие от Самарской области – обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников жилья возникает с 1 июля 2014 года. Взнос на 2014 год – 5,86 рубля. Платежный документ «Взнос на капитальный ремонт» напечатают

отдельно – и бесплатно для собственников жилья, которые выбрали копить средства на специальном счете регионального оператора или на общем счете регионального оператора (за счет средств бюджета).

С начала 2014 года по программам капитального ремонта в регионах уже собрано 6,5 миллиардов рублей. На эти средства, а также на средства, выделенные Фондом содействия реформированию ЖКХ, уже идет ремонт более 5 млн кв.м жилья.

Каждый год в России на капитальный ремонт будет собираться 130 млрд рублей. В первом полугодии 2014 года взносы на капремонт ввели 9 регионов, до конца года это сделать должны еще 56, в 2015 году – все остальные. Пилотные программы кредитования стартовали в 8-ми регионах, одним из которых является Удмуртия. Со следующего года кредитование капитального ремонта будет запущено полномасштабно. Оно даст собственникам жилья возможность обновить общедомовое имущество, не дожидаясь, когда на счете дома накопится необходимая сумма. Государство будет обеспечивать предоставление собственникам банками кредитов и субсидировать банковскую ставку по ним. Также поддержка будет оказываться тем собственникам, которые будут брать на себя изначально повышенные финансовые обязательства, проводя энергоэффективный ремонт. Окончательные решения будут приняты в конце года, после получения первых результатов в пилотных регионах.

При определении потребности в средствах на капитальный ремонт многоквартирных домов существуют три сценария динамики капитального ремонта:

- «Стратегия инерции» – сценарий, экстраполирующий сложившиеся в последние годы тенденции в сфере капитального ремонта и выполняющий функцию «базовой линии». В нем предполагается, что ежегодно будет капитально ремонтироваться 2% площади МКД, в первую очередь, тех, которые отслужили 40 лет, из них не менее 50% по проектам комплексного ремонта, в которых не предусмотрены требования по снижению расходов энергии.

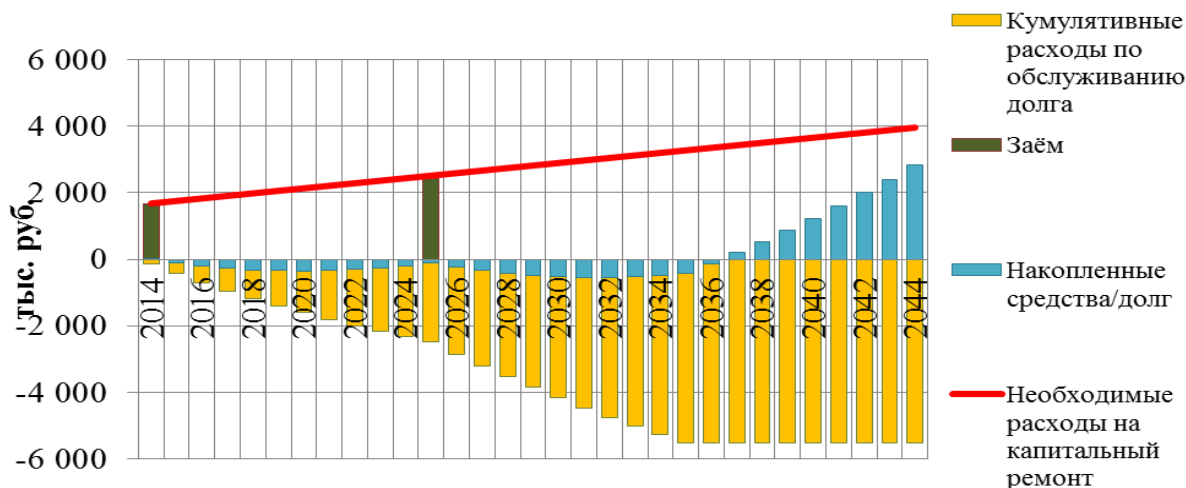


Рис.1. Структура финансирования капитального ремонта на примере г. Пенза при 1 сценарии

- «Стратегия улучшения» – сценарий, предполагающий, что с 2015 г. ежегодно будет капитально ремонтироваться 3% площади жилых зданий, в первую очередь, тех, которые отслужили 40 лет, из них не менее 75% по проектам комплексного ремонта, в которых предусмотрено снижение расходов энергии как минимум на 15%;

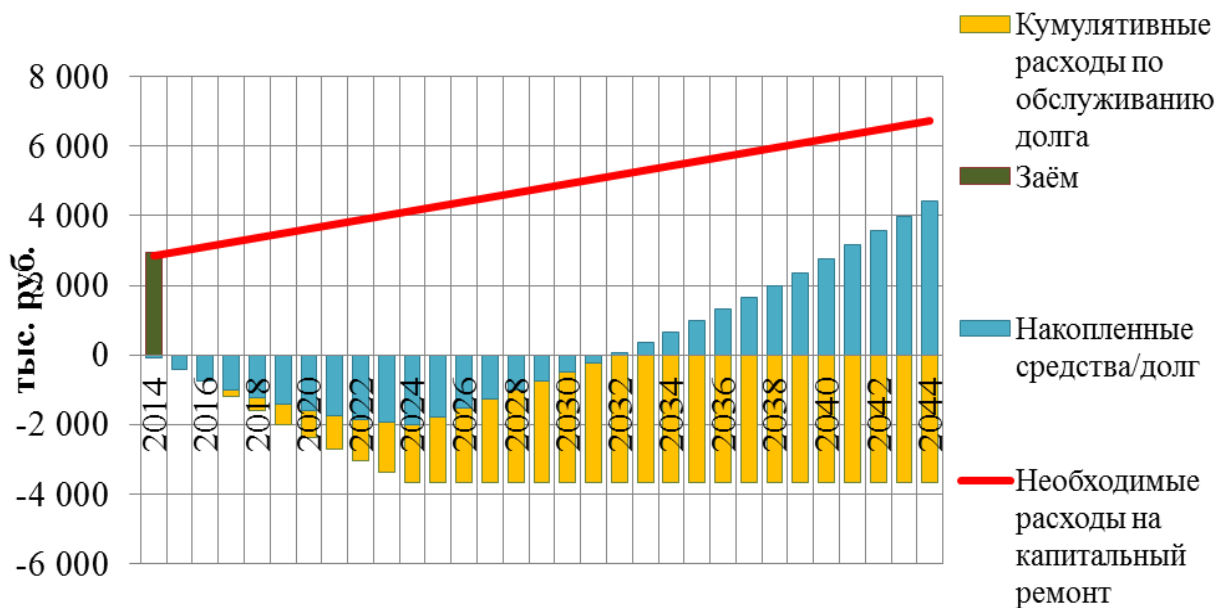


Рис.2. Структура финансирования капитального ремонта на примере г. Пенза при 2 сценарии

- «Как в Европе» – сценарий, в котором приняты допущения, что с 2015 г. ежегодно будет капитально ремонтироваться 4% площади МКД, из них не менее 90% по проектам комплексного ремонта, в которых предусмотрено снижение расходов энергии как минимум на 30%.

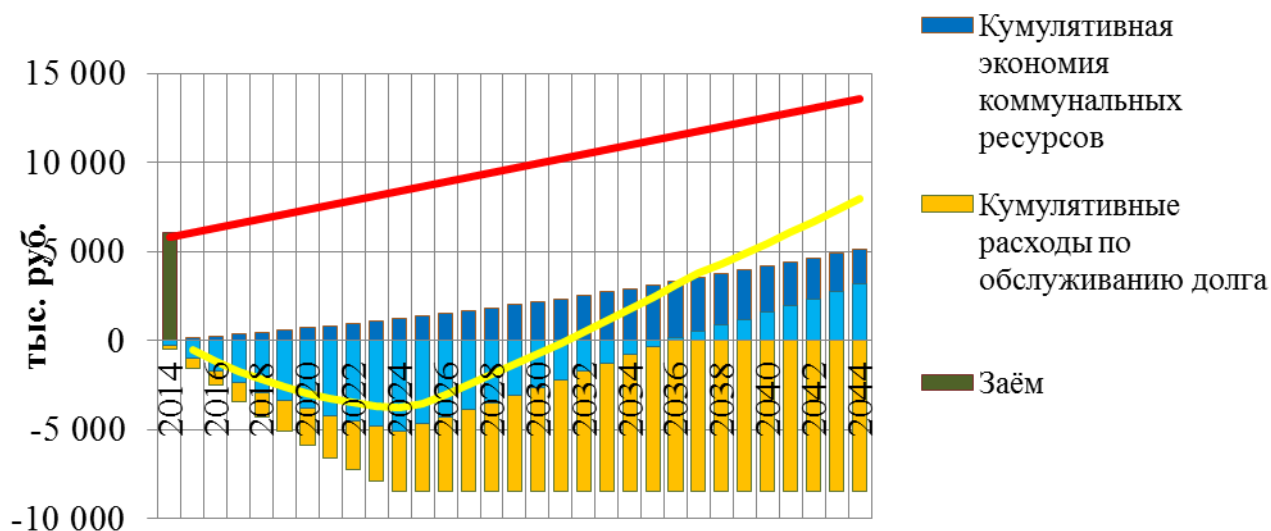


Рис.3. Структура финансирования капитального ремонта на примере г. Пенза при 3 сценарии

Таким образом, сроки проведения КР и набор мероприятий по КР зависят от скорости накопления денежных средств. Обеспеченные граждане при накоплении средств на КР на специальном счёте смогут увеличить размер ежемесячного взноса на КР для проведения более качественного и полномасштабного КР, реализации энергосберегающих мероприятий.

Эффективный собственник – как эффективный предприниматель. А неэффективный предприниматель очень быстро перестает быть им – разоряется. ТСЖ – неплохой вариант ведения совместного хозяйства для ограниченного количества собственников жилья. Но количество действительно экономически эффективных ТСЖ в России не превышает 15–25% от их общего числа, что, кстати, вполне сопоставимо с зарубежной практикой для импортного аналога отечественного ТСЖ – кондоминиума.

Сегодня для инвестирования КР, например, через энергосервисные контракты отсутствуют прозрачные механизмы возврата инвестиционных средств. Проблему может решить разработка отдельного Закона об энергосервисной деятельности с внесением изменений в Бюджетный и Налоговый кодексы. Потому что энергосервис – это абсолютно самостоятельная финансовая система. И когда она заработает в экономике нашей страны, когда сформируется рынок инвестора в энергосбережение, тогда это и будет переход от дотаций государства, которые сегодня закончились, к внебюджетным источникам.

Список литературы

1. Исследование практик организации и деятельности управляющих компаний в современных условиях при проведении капитального ремонта многоквартирных жилых

- домов: Монография / Ю.О.Толстых, М.С.Арефьева, Т.В. Учинина. – ПГУАС, 2014.
2. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России [Текст]: монография / под общей редакцией Академика МАИН В.С. Казейкина и проф.С.А. Баронина. – М: ИНФРА-М, 2011.
- 3.Теория и методология управления конкурентоспособностью бизнес-систем: Монография / Под общей редакцией д-ра экон. наук, проф. С.А.Баронина и д-ра экон. наук, проф. Л.Н. Семерковой.-М.: ИНФРА-М, 2014.
4. Теоретические аспекты и практические рекомендации по разработке региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов: Монография / Ю.О. Толстых. – ПГУАС, 2013.
5. Толстых Ю.О., Толстова Т.В., Арефьева М.С. Формирование экономического эффекта энергосберегающих мероприятий в рамках капитального ремонта многоквартирных домов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5; URL: www.science-education.ru/119-14582 (дата обращения: 22.03.2015).
6. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Комарова М.С. Государственно-муниципально-частное партнерство в управлении социально-экономическим развитием муниципального образования // Экономика и предпринимательство. – 2013. № 12-2 (41-2).
7. Учинина Т.В., Баронин С.А. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. – №5-2.

Рецензенты:

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета управления территориями, заведующий кафедрой кадастра недвижимости и права ПГУАС, г. Пенза;

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель каф. экспертизы и управления недвижимостью ПГУАС, г. Пенза.