

Ломакина Оксана Вячеславовна

канд. экон. наук, доцент

ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный
аграрный университет»

г. Краснодар, Краснодарский край

**ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ
НА ПРИМЕРЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Аннотация: в статье рассматривается организация финансирования работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, а также способы накопления средств в контексте нового ЖК РФ на примере Краснодарского края.

Ключевые слова: управление многоквартирными домами, текущее содержание, капитальный ремонт, региональный оператор, собираемость платежей.

История данного вопроса началась в 1992 г., когда гражданами стала осуществляться приватизация государственного жилого фонда СССР. В системе управления ЖКХ было введено разделение функций заказчик – подрядчик. Функции заказчика выполняли отделы ЖКХ в администрации МО, или Генеральные ДЕЗ (Дирекция единого заказчика). Кроме того, ДЕЗы являлись еще и балансодержателями жилищного фонда. Затем государство приняло решение окончательно снять с себя ответственность за обслуживание и содержание жилого фонда – в марте 2005 г. вступил в силу новый Жилищный Кодекс РФ, предусматривающий реформу ЖКХ и в частности способы организации управления многоквартирными домами. Статьей 161 ЖК РФ было определено три таких способа: 1) непосредственное управление собственниками помещений; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление

управляющей организацией. Собственники помещений в многоквартирных домах должны были до 1 января 2007 года выбрать способ управления их домами.

Однако, как показала практика, все эти способы решают вопросы в основном текущего обслуживания и ремонта дома. А как решить проблему дорогостоящего капитального ремонта: замену лифтов, инженерных сетей и коммуникаций, ремонт крыш и фасадов? Поскольку все это имущество является общей собственностью собственников квартир многоквартирного дома (МКД), то понятно, что и проблема капитального ремонта должна решаться за их счет. Собственники должны накопить денежные средства на такие цели. Конечно, должна быть серьезно продумана система такого сбора средств, их накопления и хранения, организации финансирования работ, контроля их выполнения. Должны быть какие-то альтернативные способы накопления средств. И вот Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. №271 ФЗ Жилищный Кодекс дополняется 9-м разделом «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

В ЖК предусматривается финансирование работ по капитальному ремонту за счет средств специально созданного для этих целей фонда. Фонд формируется за счет взносов граждан – собственников квартир в МКД. При этом установлены два способа накопления денежных средств: 1) на специальном счете дома и 2) на счете т.н. регионального оператора. Решение о выборе способа накопления средств принимается на общем собрании собственников помещений.

Владельцем специального счета может быть ТСЖ, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая компания либо один из собственников жилья в доме, уполномоченный на открытие счета и даже региональный оператор, если есть такое решение собственников. Счет открывается в российском банке, уставный капитал которого должен быть не менее 20 миллиардов рублей, счет может быть только один; договор о ведении специального счета является бессрочным. Контроль за целевым расходованием средств возложен на банк, где открыт счет.

Региональный оператор – централизованная система капитального ремонта, создается в каждом субъекте РФ в организационно-правовой форме фонда. Так в Краснодарском крае в 2013 г. создана некоммерческая организация «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов». Учредителем является министерство топливно-энергетического комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Краснодарского края. Кредитная организация, в которой открыт счет – Ростовский филиал АКБ «Банк Москвы» в г. Ростов-на-Дону.

Субъекты РФ определяют минимальный размер взноса на капитальный ремонт, в Краснодарском крае это 5,32 руб. в расчете на 1 кв. м площади, находящейся в собственности. Региональный оператор ежемесячно выставляет собственникам платежные документы на оплату взносов; в случае открытия специального счета, взносы уплачиваются вместе с оплатой ЖКУ.

Средства фонда это не «общая копилка», средства накапливаются по каждому дому в отдельности. Средства, полученные региональным оператором от собственников одного дома, могут быть использованы на финансирование капремонта в других МКД этого же оператора, но только на возвратной основе. Если в отношении дома будет принято решение о сносе или изъятии для государственных или муниципальных нужд, средства фонда будут распределяться между собственниками квартир пропорционально размеру уплаченных ими взносов. Субъект РФ будет нести субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками жилья.

В законе предусмотрено, что собственникам помещений вне зависимости от выбранного способа формирования накопительного фонда могут предоставлять меры финансовой поддержки за счет средств федерального, регионального или местного бюджетов на условиях, предусмотренных законодательством.

Еще один важный элемент системы капитального ремонта – это региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД. Такая программа формировалась на срок, необходимый для проведения капитального ремонта во всех домах, расположенных на территории субъекта. Субъекты РФ должны были принять нормативно-правовой акт по созданию такой программы к 1 июля 2013 года.

В Краснодарском крае такая программа на период 2014–2043 годы утверждена постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 31 декабря 2013 года №1638.

После утверждения региональных программ собственники жилья должны были в течение двух месяцев принять решение о способе накоплений. Обязанность по уплате взносов наступала уже через четыре месяца после официального опубликования утвержденной программы капремонта МКД. Необходимо отметить тот факт, что даже если собственники используют способ открытия специального счета, они могут использовать средства только в рамках региональной программы капитального ремонта. И только в том случае, если они приняли решение о размере взноса выше, чем минимально установленный, они могут использовать эту разницу по своему усмотрению. Кроме того, если собственники считают, что некоторой ряд работ по капитальному ремонту их дома необходим до срока, определенного программой, то они вправе составить смету и после ее утверждения на общем собрании, представить региональному оператору на рассмотрение.

Конечно, на фоне непрерывно растущих тарифов ЖКУ, дополнительный платеж население восприняло без особого энтузиазма. Собираемость платежей крайне низкая. На счете регионального оператора «Краснодарский краевой фонд капитального ремонта многоквартирных домов» 819005 лицевых счетов, собрано 1210 млн руб. Уровень собираемости взносов в форме отчета в разрезе муниципальных образований публикуется на официальном сайте регионального оператора.

Анализ показал, что по состоянию на 11.01.2016 г. средняя собираемость платежей по 44 муниципальным образованиям края составляет порядка 53,9%, максимальный уровень – 75,7% (Павловский район), минимальный уровень – 26,4% (Кореновский район), в целом по краю собираемость составляет 43,44%. Информация по крупным городам края представлена в таблице [1].

Таблица 1

Уровень собираемости взносов на капитальный ремонт

Район	Количество лицевых счетов, ед.	Итого начислено, млн руб.	Поступило платежей, млн руб.	Поступившие платежи к начисленным, %
Анапа	28009	103, 84	40, 42	38,93
Армавир	33128	111, 74	64, 90	58,08
Геленджик	23887	83, 65	35, 69	42,67
Горячий Ключ	6180	22, 12	12, 37	55,91
Краснодар	289936	1057,08	404, 31	38,25
Новороссийск	70964	242, 88	82, 09	33,80
Сочи	127852	322, 53	88, 48	27,43

В данном контексте необходимо отметить, что ст. 155 п. 14.1. ЖК предусмотрены штрафные санкции в отношении собственников, несвоевременно или не полностью оплачивающих взносы.

На наш взгляд ситуация измениться только с изменением психологии людей, с четким осознанием того, что не только квартира, а весь дом – это их собственность, которую нужно содержать и ремонтировать и нести на это немалые финансовые затраты. В этом суть положения собственника, который осознает, что собственность – это не только благо, но и бремя. Государство проявляет заботу исключительно в плане организации граждан, создавая нормативно-правовую основу процесса, механизмы контроля и некоторой финансовой поддержки, меры социальной поддержки ряда категорий граждан.

Список литературы

1. Официальный сайт «НКО Фонд капитального ремонта МКД» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.kapremont23.ru