

УДК 69.032.21

*Мукова А. П., кандидат экономических наук, доцент
доцент кафедры «Строительство и управление недвижимостью»*

Северо-Кавказская государственная академия

Россия, г. Черкесск

Байрамуков Р.О.

магистрант 3 курс,

направление подготовки «Строительство»

Северо-Кавказская государственная академия

Россия, г. Черкесск

Халкечев М.Д.

Магистрант 3 курс

направление подготовки «Строительство»

Северо-Кавказская государственная академия

Россия, г. Черкесск

ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

***Аннотация:** Статья посвящена проблемам жилищного фонда. В статье проанализирован жилищный фонд России и Карачаево-Черкесской республики. Предложена программа проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В процессе написания статьи рассмотрена необходимость формирования фонда капитального ремонта.*

***Ключевые слова:** жилищный фонд, внутридомовое имущество, фонд капитального ремонта, размер взноса.*

***Annotation:** The article is devoted to the problems of the housing stock. The article analyzes the housing stock of Russia and the Karachay-Cherkess Republic. A program for major repairs of common property in apartment buildings has been proposed. In the process of writing the article, the necessity of forming a capital repair fund is considered.*

***Key words:** housing stock, intra-house property, capital repair fund, contribution amount.*

Жилищный фонд Карачаево-Черкесской Республики по состоянию на 01 января 2022 года составляет 8986 тыс. кв. м, в том числе 2071 многоквартирных жилых домов общей площадью 2810,6 тыс. кв. м. Из них возведенные в период с 1920 по 1945 годы 251 жилой дом, имеющий износ свыше 70%, от 30 до 70% износа имеют 699 жилых домов, возведенных в период с 1946 по 1970 годы. Общая площадь домов признанных непригодными для проживания, составляет 34,5 тыс. кв. м.

Существенную помощь в решении этой проблемы оказал Федеральный закон от 21.07.2007 N 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Из средств Государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за предыдущие годы выделено 784737268,34 рублей.

Общая сумма средств, направленных на капитальный ремонт многоквартирных домов, с учетом средств, предусмотренных в местных бюджетах на софинансирование программ, и средств собственников помещений в многоквартирных домах составила 938,3 млн. рублей, отремонтировано 663 многоквартирных дома общей площадью 1280 тыс. кв. м. Улучшены жилищные условия свыше 60 тыс. человек.

Выполнено всего 25% от общего объема работ, которые необходимо выполнить в целях создания благоприятных и безопасных условий проживания граждан.

В проведении капитального ремонта нуждается более 75% многоквартирных домов, более 80% лифтов, отработавших нормативный срок службы, требуют замены [1].

Программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Карачаево-Черкесской Республики, и включает в себя перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств Регионального фонда, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного Правительством Карачаево-Черкесской Республики, включает:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Общий объем финансирования Программы рассчитан исходя из общего количества многоквартирных домов, включенных в Программу, их общей площади, видов работ, предельной стоимости 1 квадратного метра капитального ремонта, на основании укрупненных сметных расчетов, составленных по результатам комиссионного обследования, и составит 5667162 тыс. рублей [2].

Общая площадь многоквартирных домов, включенных в Программу,

составляет 2709196,2 кв. м.

В соответствии с новым механизмом финансирования капитального ремонта многоквартирных домов их собственники обязаны производить ежемесячные отчисления в фонд капитального ремонта дома с тем, чтобы в дальнейшем их использовать на финансирование капитального ремонта. Размер таких взносов устанавливают субъекты РФ в расчете на 1 м² жилья (или площади помещений иного назначения в многоквартирном доме). Эти взносы могут дифференцироваться в зависимости от вида дома и других его особенностей, а также в зависимости от того, в каком муниципальном образовании дом расположен. Средства бюджетов бюджетной системы РФ будут рассматриваться в качестве дополнительных источников финансирования капитального ремонта многоквартирных домов.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в субъектах РФ должен устанавливаться:

- *во-первых*, по отдельным муниципальным образованиям;
- *во-вторых*, с учетом установленного перечня необходимых услуг и работ по капитальному ремонту;
- *в-третьих*, с учетом нормативных межремонтных сроков производства капитального ремонта отдельных элементов многоквартирного дома;
- *в-четвертых*, с учетом стоимости затрат на капитальный ремонт многоквартирных домов, которые дифференцируются по отдельным группам в зависимости от технических характеристик домов и степени их благоустройства [3]. Такая дифференциация считается необходимой при отклонении стоимости отдельных видов капитального ремонта в отдельных типах домов на величину, превышающую 10 %. В счет уплаты взносов на капитальный ремонт помещений в фонд капитального ремонта могут зачисляться денежные средства ТСЖ, полученные от осуществления своей хозяйственной деятельности, а также от предоставления за плату объектов

общего пользования дома [4].

Устанавливаемый минимальный размер взноса должен быть доступным для граждан с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный постановлением Правительством Карачаево-Черкесской Республики.

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту может формироваться за счет:

во-первых, списка услуг и работ, установленных Жилищным кодексом РФ (общий список в целом для Российской Федерации);

во-вторых, установленных видов услуг и работ нормативно-правовым актом субъекта РФ (дополнительный перечень для субъекта РФ);

в-третьих, решения собственников многоквартирного дома (за счет большей величины отчислений взносов на капитальный ремонт по сравнению с минимальным значением, принятым нормативно - правовым актом в субъекте РФ) (рис. 1).

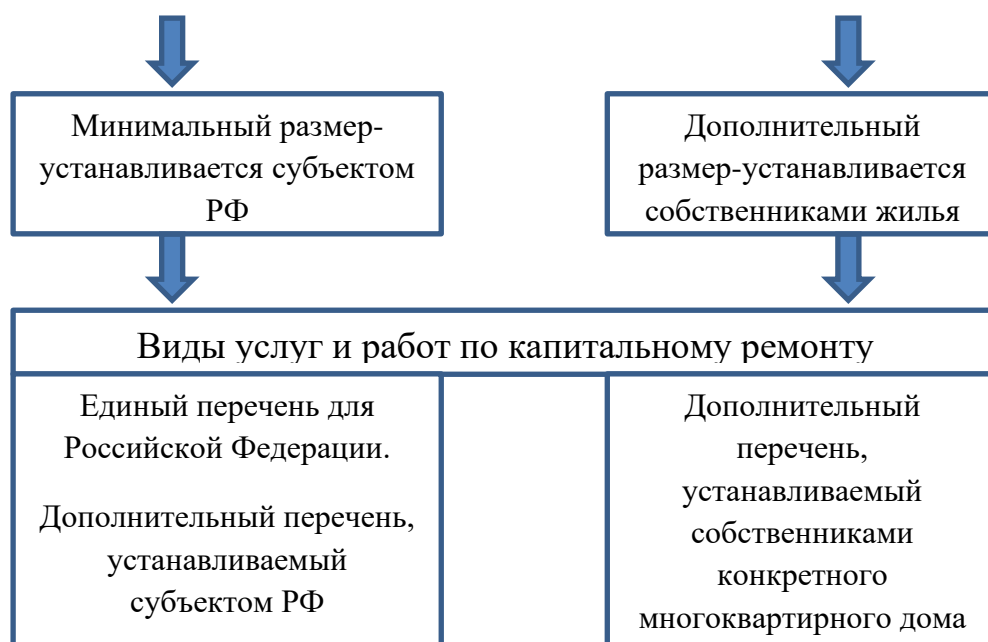


Рисунок 1. Структурно-логическая схема формирования и использования взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов в Российской Федерации (с 2020 г.)

Взносы на капитальный ремонт формируют так называемый фонд капитального ремонта конкретного многоквартирного дома [5].

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете;
- перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее – формирование фонда капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора) (рис. 2).

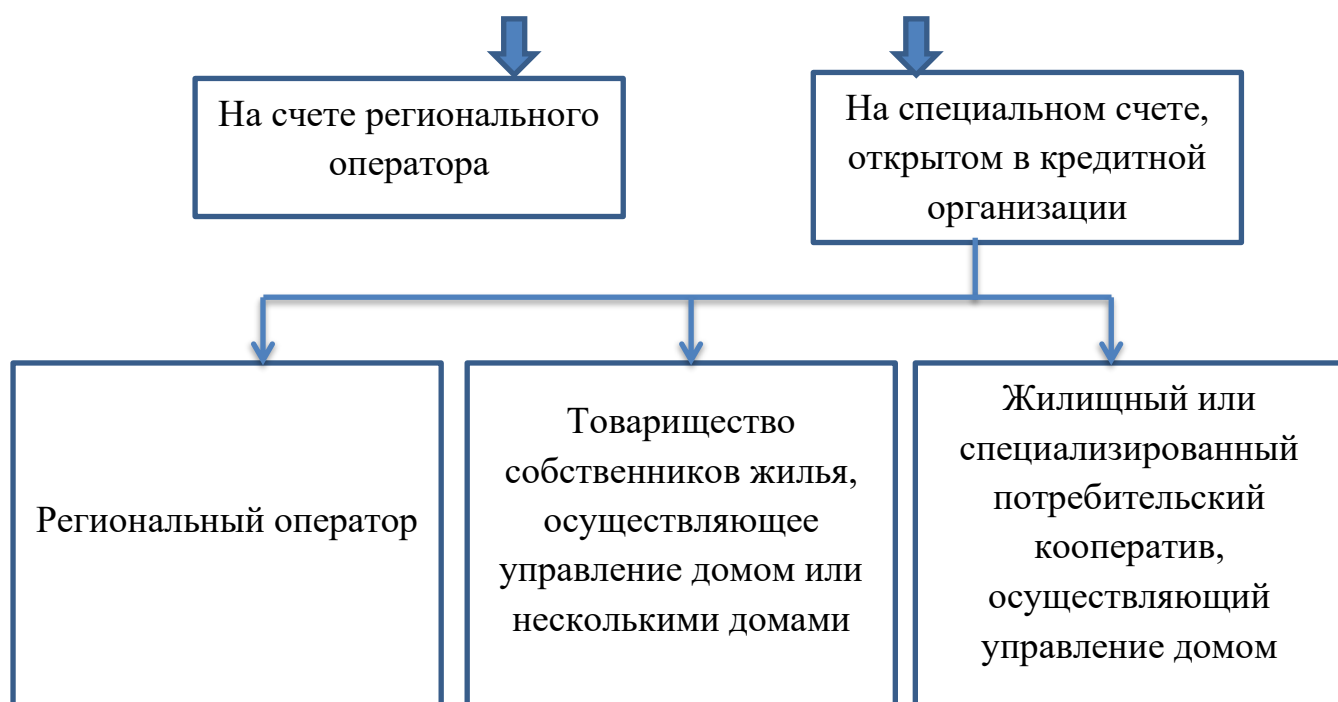


Рисунок 2. Структурно-логическая схема формирования и управления фондом капитального ремонта многоквартирного дома РФ

При выборе способа формирования фонда на специальном счете собственники помещений должны определить величину взноса (не менее установленного минимального размера), перечень услуг и работ по капитальному ремонту (за счет возможного расширения соответствующего перечня, предусмотренного региональной программой капитального ремонта), сроки проведения капитального ремонта (но не позднее тех, которые должны планироваться в рамках региональной программы капитального ремонта), владельца специального счета, банк, в котором должен быть открыт специальный счет. Так, специальный счет должен открываться только в достаточно крупных российских банках, имеющих величину собственных средств (капитала) не менее 20 млрд руб. По состоянию на 01.07.2022 такому требованию удовлетворяло 45 банков.

В качестве владельца специального счета могут быть:

- товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 136 жилищного кодекса Российской Федерации;
- осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив;
- управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления;
- региональный оператор, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета [6].

Специальный счет должен открываться на бессрочной основе, а его средства не должны включаться в общую конкурсную массу при банкротстве его владельца. Жилищным кодексом РФ установлены случаи списания средств со специального счета, а иные виды списания не должны допускаться [1, ст. 177]. Все эти списания связаны только с необходимостью произведения оплаты за капитальный ремонт, перечисления средств в другой банк при смене банка, в котором должен быть открыт специальный счет, перечисления средств на счет регионального оператора (при смене способа формирования фонда капитального ремонта). Банк вообще не вправе осуществлять какие-либо иные виды списания со специального счета. Причем любой из собственников помещений в многоквартирном доме вправе получить от владельца специального счета и банка, в котором он открыт, выписку о зачислении и списании средств и об остатках средств на счете.

Региональный оператор является юридическим лицом, созданным Карачаево-Черкесской Республикой в организационно-правовой форме фонда. Карачаево-Черкесской Республикой может быть создано несколько

региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории Карачаево-Черкесской Республики. В соответствии со статьей 178 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор не может быть признан несостоятельным (банкротом). Карачаево-Черкесская Республика, как учредитель регионального оператора, не вправе принять решение о его ликвидации [4].

Необходимо отметить, что не существует запрета на уровне субъектов РФ принять нормативно-правовой акт, устанавливающий платность использования средств фондов многоквартирных домов, находящихся у регионального оператора, при их использовании для капитального ремонта других домов.

Каждый субъект РФ в целях обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора самостоятельно устанавливает долю расходования средств, поступивших на капитальный ремонт многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых формируется у регионального оператора. Такая доля должна определяться по отношению к сумме взносов, поступивших в предыдущем году. Например, в Карачаево-Черкесской Республике - 90% Краснодарском крае – 70 %, в Красноярском крае – 90 %, в Ростовской области – 100 %.

Однако в зависимости от регионального оператора систематического накопления средств может и не происходить, так как собранные в течение года средства будут направляться на финансирование капитального ремонта других домов (не считая образующихся у регионального оператора текущих кассовых остатков средств, необходимых для обеспечения его финансовой устойчивости). При выборе аккумуляции средств на специальном счете на нем будут накапливаться взносы собственников многоквартирного дома за некоторый период времени (несколько лет), а сами такие остатки могут быть значительными. Эти средства можно считать дополнительным источником финансирования внутренних инвестиций в России. В связи с этим следует

поставить вопрос о необходимости:

- во-первых, создания эффективного механизма трансформации таких сбережений во внутренние инвестиции;
- во-вторых, создания гарантий защиты накоплений на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Одной из проблем созданного механизма финансирования капитального ремонта является обесценение средств, поступивших в фонд капитального ремонта. В том случае, если фонд капитального ремонта формируется у регионального оператора, начисление процентов не производится. Так, для домов, находящихся в хорошем физическом состоянии, капитальный ремонт будет производиться в отдаленном будущем по решению компетентных органов субъектов РФ и муниципальных образований. Поэтому накапливаемые в фонде дома средства будут обесцениваться. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете в банке также может происходить обесценивание средств, так как не существует гарантии того, что процентные ставки по таким счетам будут больше темпов инфляции. У крупных банков, как правило, процентные ставки не являются высокими, а в ряде случаев оказываются меньше показателей темпов инфляции. Кроме того, жилищное законодательство ограничивает круг банков, в которых могут размещаться средства фондов на капитальный ремонт, что снижает остроту конкурентной борьбы между банками за эти средства и не будет способствовать установлению приемлемой величины процентной ставки. Поэтому считается возможным решение этой проблемы в нормативном предписании Банка России о минимальной величине процентной ставки по средствам фонда на капитальный ремонт, привязанной к уровню инфляции [7].

Также могут возникнуть проблемы при переходе многоквартирного дома от регионального оператора на режим открытия специального счета. В этом случае необходимо четко прописать механизм того, как это должно происходить при превышении величины выплат на капитальный ремонт дома по сравнению

с величиной созданного в доме фонда капитального ремонта.

В заключении, можно сделать вывод, что создаваемый в России новый механизм финансирования капитального ремонта много- квартирных домов позволит повысить качество жилищных условий граждан, а также приведет к росту совокупной величины сбережений в российской экономике (за счет формирования фондов капитального ремонта на счетах в банках), которые могут быть использованы в целях финансирования модернизационного развития страны. Однако вводимый новый финансовый механизм не является совершенным и потребует в будущем многих корректировок в процессе его функционирования.

Использованные источники:

1. Гусаков, А.А. Методы совершенствования организационно-технологической подготовки строительного производства / А.А. Гусаков, Н.И. Ильин. — М.: Стройиздат, 1985. — 156 с.

2. Доклад о результатах анализа состояния системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Центр независимого мониторинга исполнения Указов Президента Российской Федерации «Народная экспертиза» ОНФ. — Москва, 2015.

3. Мухаметзянов, З.Р. Разработка организационных решений на основе технологического взаимодействия между строительными работами и процессами / З.Р. Мухаметзянов, Р.В. Разяпов // Научный журнал строительства и архитектуры. — 2018. — № 1(49). — С. 65-71.

4. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ (ред. от 29.06.2015) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс» — Режим

доступа: www.consultant.ru.

5. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 28.12.2013 № 147-ФЗ [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс» — Режим доступа: www.consultant.ru.

6. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 29.06.2015 № 176-ФЗ (ред. от 29.07.2017) [Электронный ресурс] // СПС «КонсультантПлюс» — Режим доступа: www.consultant.ru. Соколов, Г.К. Технология и организация строительства.. / Г.К. Соколов. - М.: Academia, 2018. - 124 с.

7. Опарина, Л.А. Совершенствование организационного механизма материально-технического снабжения строительства // Организация строительного производства. Материалы II Всероссийской научной конференции — 2020 — С. 27-34.