УДК 69.032.21

Кятов Н.Х.
кандидат технических наук, доцент
доцент кафедры «Строительство и управление недвижимостью»
Северо-Кавказская государственная академия
Россия, г. Черкесск
Смакуев М.Д.
магистрант
2 курс, направление подготовки «Строительство»
Северо-Кавказская государственная академия

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА НАКОПЛЕНИЯ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Аннотация: *Статья посвящена проблеме капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. В статье выделены преимущества специального счета накопления взносов на капитальный ремонт. Выполнен сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта МКД. В процессе написания статьи рассмотрен многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Черкесск ул. Пушкинская, 92.*

Ключевые слова: *формирование капитального ремонта, специальный счет, сравнительный анализ, накопления взносов на капитальный ремонт.*

Annotation: *The article is devoted to the problem of capital repairs of common property in apartment buildings. The article highlights the advantages of a special contribution accumulation account for major repairs. A comparative analysis of the ways of forming the capital repair fund of the MKD is performed. In*

the process of writing the article, an apartment building located at 92 Pushkinskaya str., Cherkessk is considered.

Key words: *the formation of major repairs, a special account, comparative analysis, accumulation of contributions for major repairs.*

В Карачаево-Черкесской республике собственники жилья многоквартирных домов не в полной мере реализовали свое право на выбор способа формирования фонда накопления. Объясняется это как нежеланием собственников участвовать в процессе проведения капремонтов, так и низкой информированностью о системе в начале ее действия. Собственники МКД вправе сменить способ формирования счета от регионального оператора на специальный счет, открытый для конкретного дома.

На основании пункта 5 статьи 173 Жилищного кодекса РФ (Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) такой переход займет два года. Срок в 2 года обусловлен толькотем, что именно в течение двух лет Региональный оператор сможет актуализировать и планировать краткосрочную программу с учетом выбытия средств [1].

Несомненно, переход от счета регионального оператора на специальные счета повлечет за собой отток денег из «общего котла».

Специальный счет имеет ряд преимуществ относительно общего счета регионального оператора. К таким преимуществам можно отнести:

– взносы, находящиеся на специальном счете МКД возможно использовать только на капитальный ремонт этого дома;

– банк контролирует целевое расходование средств со счета;

– существует возможность сглаживания влияния инфляции за счет размещения сборов на депозит;

– работы по капремонту можно провести ранее срока, установленного программой, при наличии необходимой суммы;

– собственники самостоятельно определяют размер взноса (но не

меньше минимального установленного регионом), перечень работ и услуг по капремонту, сроки проведения и кредитную организацию, в которой будет открыт счет конкретного дома [2].

Также при накоплении на собственном счету есть возможность повышения уровня сборов, собственники будут инвестировать только в свой дом, а это, полагаю, может служить дополнительным стимулом к уплате [3].

Рассмотрим в сравнении способы формирования фонда капитального ремонта (табл.1).

Таблица 1. – Сравнительный анализ способов формирования фонда капитального ремонта МКД

	Счет регионального оператора	**Специальный счет**
Права на денежные средства принадлежат:	Региональному оператору	Собственникам
Размер фонда состоит из:	✓ обязательных взносов; ✓ добровольных взносов; ✓ % за несвоевременную уплату взносов	✓ обязательных взносов; ✓ добровольных взносов; ✓ % за несвоевременную уплату взносов; ✓ %, начисленных банком
Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт	Бессрочно	По достижении минимального размера фонда
Заказчик работ:	Региональный оператор/муниципалитет	Собственники
Контроль за качеством работ производят:	Региональный оператор	Собственники

Мы считаем, что при переходе на специальный счет многоквартирных домов, уровень сборов платежей возрастет. Собственники начнут понимать, что оттого насколько они сами будут заинтересованы в исполнении программы, будет зависеть скорость и качество ее реализации [4].

Также собственники могут принятьрешение о дальнейшем накоплении средств, тогда целесообразнее будет размещать средства на депозите, это позволит копить с минимальными инфляционными потерями.

В КЧР перешли от регионального оператора на специальный счет 6 многоквартирных дома (табл. 2). Так, в одном МКД уже с 2015 года взносы собственников поступают уже не в «общий котел», а на свой специальный счет, который открыл региональный оператор.

Таблица 2. - Список специальных счетов многоквартирных домов в КЧР

№	Многоквартирный дом	Дата открытия	Наименование банка
1	г. Черкесск, ул. Космонавтов, д. 32	06.02.2024 г.	Филиал СКРУ ПАО "МИнБанк" г. Ставрополь
2	г Черкесск, ул Пушкинская, д. 92	27.12.2022 г.	Ставропольское отделение №5230 ПАО СБЕРБАНК
3	г. Черкесск ул. Октябрьская, 50	18.05.2015 г.	Филиал СКРУ ПАО "МИнБанк" г. Ставрополь
4	с. Первомайское ул. Шоссейная, 87	30.10.2018 г.	Ставропольское отделение №5230 ПАО СБЕРБАНК
5	г. Черкесск ул. Карла Маркса, 25 А	17.12.2018 г.	Ставропольское отделение №5230 ПАО СБЕРБАНК
6	ст-ца Зеленчукская, ул Ленина, д. 60	24.08.2022 г.	Ставропольское отделение №5230

			ПАО СБЕРБАНК

Рассмотрим многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Черкесск ул. Пушкинская, 92. В конкретном указанном доме взносы собственников поступают на специальный счет с 27 декабря 2022 года (сравнительно недавно).

Данный жилой дом находится по адресу: Карачаево-Черкесская Республика г. Черкесск, ул. Пушкинская, 92. Он построен в 1983 году, 6-этажный, имеет общую площадь всех помещений 2544,5 м^2. Дом находится под управлением ТСЖ «Лик» с 10.11.2005 [7].

Таблица 3. Список запланированных работ по региональной программе в жилом дому по ул. Пушкинская, 92

№	Наименование работы	Плановый период
1	Ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю	2044 - 2046 г.г.
2	Ремонт внутридомовых инженерных систем	2044 - 2046 гг.
3	Ремонт фасада	2044 - 2046 гг.
4	Ремонт подвальных помещений	2047 - 2049 гг.
5	Ремонт фундамента	2047 - 2049 гг.

Таблица 4. - Поступления взносов на спец счет за 2023 год МКД по ул. ул. Пушкинская, 92 (тыс. руб.) [7].

№ п/п	**Фонд капитального ремонта многоквартирного дома, сформир**	**Остаток средств на начало отчетного периода**	**Поступило в отчетном периоде за квартал**					**Остаток средств на конец отчетного периода**
			всего	**в т.ч.**				
				взносов	**пеней**	**доходов от передачи в пользование объектов общего**	**иных не запрещенных**	

	ованный:					**имущества в многоквартирном доме, средств товариществ собственников жилья, кооператива**	**законом средств**	
	1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**9**
1	**IV квартал 2023 г.**							
2	за счет минимального взноса	421,05	25,13	25,13	0,0	0,00	0,00	446,18
	Итого фонд капитального ремонта многоквартирного жилого дома	421,05	25,13	25,13	0,0	0,00	0,00	446,18

По решению собственников также возможны взносы на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт [5]. В случае, если законом субъекта РФ предусмотрен минимальный размер фонда капитального ремонта дома, по достижении этого минимального размера собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт [6].

Таким образом, анализ реализации программ капремонта позволил выявить проблему того, что ремонт выгоден в большей степени

собственникам старых домов, а не собственникам новостроек.

Использованные источники:

1. Болгов, И. В. Техническая эксплуатация зданий и инженерного оборудования жилищно-коммунального хозяйства [Текст]: учеб. пособие для вузов / И.В. Болгов, А. П. Агарков. - М. : Академия, 2009. - 207 с.
2. Былинкин, В. А. Современные проблемы комплексной эксплуатации объектов ЖКХ / В. А. Былинкин, Д. С. Пугин.— Текст: непосредственный // Молодой ученый. 2017.
3. Ведомственные строительные нормы. ВСН 42 85(р). Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых домов [Текст].-Введ. 01-01-1986. - М. : Стройиздат, 1987. - 101 с.
4. Гассуль, В.А. Технический надзор за капитальным ремонтом [Текст] / В.А.Гассуль //Управление многоквартирным домом - 2012. - №3 - С.31-39.
5. Лебедев И. Проблемы внедрения идей энергосбережения в ЖКХ [Текст] / И. Лебедев // Коммунальщик. - 2012. - №5, 6. - С. 13 - 16.
6. Семенова, М.В. Стратегия проведения капитального ремонта [Текст] /М.В. Семенов // Казанская наука. - 2012. - №7- С. 32 - 36.
7. http://fkr09.ru/ Официальный сайт - Региональный оператор «Фонд обеспечения и организации капитального ремонта многоквартирных домов на территории Карачаево-Черкесской Республики».