

Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение
высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ, УПРАВЛЕНИЯ И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой

подпись	инициалы, фамилия
« _____ »	_____ 20 ____ г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ)**

38.03.04 – «Государственное и муниципальное управление»

Разработка предложений по совершенствованию механизма финансирования
капитального ремонта жилищного фонда

Научный руководитель

подпись, дата

должность, учёная степень

В. П. Зуев

инициалы, фамилия

Выпускник

подпись, дата

Ю. Ю. Шагин

инициалы, фамилия

Красноярск, 2016

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Капитальный ремонт жилищного фонда.....	5
1.1 Государственное регулирование осуществления капитального ремонта в Российской Федерации.....	5
1.2 Формирование финансовых ресурсов для осуществления капитального ремонта.....	11
1.3 Зарубежный опыт организации и финансирования капитального ремонта.....	18
2 Анализ и оценка потребности финансирования капитального ремонта в городе Красноярске.....	24
2.1 Оценка потребности в капитальном ремонте в городе Красноярске.....	24
2.2 Источники формирования финансового обеспечения для реализации капитального ремонта.....	31
2.3 Расчёт баланса потоков финансирования и потребностей в капитальном ремонте в городе Красноярске.....	39
3 Предложения по решению проблем капитального ремонта жилищного фонда.....	48
3.1 Совершенствование системы планирования капитального ремонта.....	48
3.2 Расчёт тарифов на капитальный ремонт.....	52
3.3 Совершенствование системы организации капитального ремонта.....	59
Заключение.....	66
Список использованной литературы.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	73

ВВЕДЕНИЕ

На сегодняшний день одной из нашумевших тем обсуждения среди населения стала тема капитального ремонта. Кто-то не доволен тем, что в квитанциях появились новые строчки платежей, кто-то вообще не понимает, что это такое. Но, тем не менее, вопрос капитального ремонта многоквартирных домов касается каждого из нас.

В период 80-х – начала 90-х годов, финансирование отрасли жилищно-коммунального хозяйства проводилось в основном по остаточному принципу, учитывая дефицит бюджетов всех уровней. В результате объём жилищного фонда, требующего ремонт, стал значительно превышать объём выполняемого капитального ремонта.

В городе Красноярске сегодня состояние многоквартирных домов, в большей их части, оставляет желать лучшего. Состояние жилищного фонда города с каждым годом ухудшается в виду истечения нормативных сроков эксплуатации. От этого увеличивается степень износа конструктивных элементов здания и повышается, в конечном итоге, риск обрушения многоквартирного дома. Также растёт доля аварийного и ветхого жилья, и, на сегодняшний день, этот показатель превышает средний показатель по стране на 142 %. Всё вышеперечисленное отражает актуальность выбранной темы исследования.

Впервые о необходимости проведения капитального ремонта заговорили ещё в 2012 году, но в то время не было подготовленной нормативно-правовой базы для его осуществления. Такая база была разработана позже. В Красноярске была утверждена региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов, был создан Региональный оператор. Эти факторы отражают новизну исследования.

Помимо всего прочего, остро встал вопрос финансирования капитального ремонта домов. С одной стороны, Жилищный кодекс определил, что бремя за содержание своего имущества полностью ложится на собственников

помещений. С другой стороны, не все собственники хотят осуществлять платежи в пользу капитального ремонта. В результате чего реализация программы капитального ремонта встала под угрозу срыва.

Объектом исследования в данной работе является сфера жилищно-коммунального хозяйства. Предметом исследования – финансирование капитального ремонта.

Целью исследования является разработка предложений по совершенствованию механизма финансирования капитального ремонта.

Для достижения поставленной цели необходимо будет решить такие задачи как:

- изучение нормативно-правовых основ капитального ремонта, а также опыта зарубежных стран;
- изучение способов формирования взносов на капитальный ремонт;
- проведение анализа потребностей жилищного фонда в капитальном ремонте, источников формирования финансовых ресурсов;
- выявление на основе анализа основных проблем капитального ремонта;
- разработка предложений по усовершенствованию механизма финансирования капитального ремонта.

Основными методами исследования были выбраны методы прогнозирования.

Средствами решения задач были изучение нормативно-правовых документов, методики расчёта тарифов на капитальный ремонт и изучение зарубежного опыта.

1 Капитальный ремонт жилищного фонда

1.1 Государственное регулирование осуществления капитального ремонта в Российской Федерации

История вопроса о капитальном ремонте жилищного фонда началась ещё в Советском Союзе. В то время было принято Постановление Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279. Конечно, данное постановление относилось больше к производственным зданиям и сооружениям, но в то далёкое время у каждого предприятия, завода была закреплённая за ним территория, на которой находились как жилые здания, так и общественные. И ремонт такого фонда закреплялся за предприятием [1].

В 2004 году Государственная Дума принимает новый Жилищный кодекс, согласно которому в полномочия органов местного самоуправления входит организация проведения капитального ремонта за счёт взносов собственников жилых помещений. То есть сам процесс капитального ремонта уже начинает формироваться как таковой.

Жилищный кодекс прописывает в статье 44 компетенции общего собрания собственников. К компетенции отнесено принятие решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт, в части его превышения над установленным минимальным взносом. То есть, если общее собрание жильцов посчитает и решит, что при установленном минимальном взносе на ремонт в 6,5 руб./кв. м для Красноярска, собранных денег будет недостаточно для оплаты работ по капитальному ремонту, то они вправе установить свою сумму взноса. Но если собственники не приняли решение об установлении размера взноса, то решение об этом принимает орган местного самоуправления.

Кодекс предусматривает также создание различных форм объединения граждан. К таковым относятся жилищные кооперативы, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы. У каждой из этих форм юридических лиц есть свой устав, определяющий предметы и цели

деятельности таких образований, условия вступления в них и тому подобное. Определяется законодателем число участников таких кооперативов: оно не должно быть менее пяти и не более количества жилых помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, законодатель предоставляет право жильцов самим решать насущные вопросы своего жилья, будь то управление общедомовым имуществом или же проведение работ по капитальному ремонту. Те многоквартирные дома, в которых граждане не определились с формой объединения, либо вовсе не желают этого делать, переходят в управление управляющим компаниям. Управляющие компании уже осуществляет начисление взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома, составление сметы, заключение договоров с подрядными организациями на проведение работ по ремонту крыш, инженерных сетей.

Статья 155 Жилищного кодекса указывает, что в случае несвоевременной оплаты за коммунальные услуги, собственнику начисляется пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на момент оплаты. В этой же статье есть норма закона, согласно которой данное действие не распространяется на взносы на капитальный ремонт. Но собственники обязаны будут оплатить за несвоевременное внесение взносов на капитальный ремонт уже проценты в том же порядке, что пеня. Хотя Гражданский кодекс не разграничивает понятия «пеня» и «проценты», считая их разновидностью своего рода неустойки. Отличие же здесь всё же есть:

- пеня уплачивается кредитору, поставляющему коммунальные услуги;
- взносы уплачиваются в фонд капитального ремонта.

На собственников ложится обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт [2]. На самом деле логика здесь проста. Если гражданин приватизировал квартиру, то соответственно он становится собственником данного жилого помещения. А если он является собственником, то и расходы на содержание своего имущества он должен нести сам. Та же самая норма указана и в Гражданском кодексе в статье 210, где указано, что собственник

несёт бремя по содержанию своего имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В Жилищном кодексе указано, что обязанность за своевременное проведение капитального ремонта возложена на органы власти субъекта Российской Федерации. В данной ситуации они принимают нормативно-правовые акты, в которых прописаны порядок, сроки и финансовые составляющие работ по капитальному ремонту. К таким нормативно-правовым актам можно отнести краткосрочные планы проведения ремонта, законы субъекта об организации проведения капитального ремонта, постановления Правительства края и так далее. В таких правовых документах, как правило, устанавливается порядок и утверждение региональной программы, устанавливается минимальный взнос на основе рекомендаций Правительства РФ, создаётся региональный оператор и решается вопрос о формировании его имущества.

Рассмотрим теперь такой нормативно-правовой акт как Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». В целях проведения реформы ЖКХ создаётся государственная корпорация [3]. Основными целями деятельности Фонда являются:

- формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом;
- внедрение ресурсосберегающих технологий;
- создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- осуществление информационно-разъяснительной деятельности.

Особенно актуальным становятся две первых цели, поскольку из них уже вытекают остальные. Не сформировав эффективное управление жилищным фондом и, не внедряя ресурсосберегающие технологии, по итогу не получится создать благоприятные условия для проживания граждан. Опять же прямо в законе не прописано, что значит эффективное управление. Его можно трактовать как с точки зрения эффективного государственного управления,

направленного на получение гражданами качественного набора коммунальных услуг за прежние деньги, либо большего количества услуг за те же деньги. Либо с экономической точки зрения, подразумевающей в дальнейшем только минимизировать затраты на обслуживание жилищного фонда.

В законе есть одна очень интересная статья, статья 25, которая предусматривает ликвидацию Фонда содействия реформированию ЖКХ. И основанием для этого законодатель определяет прекращение деятельности с 1 января 2018 года. Объясняет он это тем, что до указанного периода средства Фонда будут использованы в полном объеме. Тогда возникает логический вопрос, какими способами будет проводиться финансирование работ по капитальному ремонту после ликвидации Фонда? Основная нагрузка ляжет, конечно, на субъекты РФ. В результате возникнет ситуация, когда субъекты не смогут реализовывать в полном объеме свои региональные программы по капитальному ремонту. Необходимо будет разрабатывать механизмы, позволяющие осуществлять финансирование работ по ремонту без средств из Фонда. На город Красноярск в 2015 году из средств Фонда было выделено 86 млн. рублей. А, учитывая не полную собираемость средств на ремонт, могут снизиться темпы реализации программы капитального ремонта.

Рассмотрим теперь нормативно-правовые акты Красноярского края и города Красноярска, регулирующие проведение работ по капитальному ремонту. Практически все основные правовые акты были приняты в 2013 году. Одним из первых был принят закон Красноярского края от 27 июня 2013 года № 4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края».

В законе указывается доступность минимального взноса для граждан, срок, на который он устанавливается и описывается процесс формирования минимального взноса. Законодатель устанавливает минимальный взнос как долю в размере 30 % от оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, включающего все услуги и работы, входящие в

перечень работ по капитальному ремонту. Оценочная стоимость капитального ремонта устанавливается Правительством края на трёхлетний период реализации программы капитального ремонта с разбивкой по годам. Также в законе указано, что минимальный взнос подлежит индексации, исходя из уровня инфляции [4].

В четвёртой главе законодатель описывает критерии очередности проведения капитального ремонта, но в общей форме. Более подробную методику определения очередности можно изучить из постановления Правительства края № 676-п от 20 декабря 2013 года. Распределение многоквартирных домов по этой методике делится на четыре блока. В первый блок включаются дома, в которых требовалось проведение ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что ремонта не было по состоянию на 1 ноября 2013 года. Во второй блок включаются дома, в которых требуется проведение ремонта на дату формирования региональной программы, если такой ремонт не был проведён до 1 ноября 2013 года. В четвёртый блок включаются дома, в которых ремонт не целесообразен в виду высокой степени износа. Третий блок формируется по остаточному принципу, что не вошло в остальные блоки [5].

Далее производится оценка критериев. Эти критерии определены в законе Красноярского края № 4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта». К таким критериям, законодатель относит:

- год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- дата последнего проведения капитального ремонта;
- объём поступлений взносов на капитальный ремонт.

Министерством ЖКХ и строительства производится оценка критериев для каждого конструктивного элемента многоквартирного дома и его инженерных сетей. Затем присваиваются баллы, и, чем выше, балл, тем более вероятным будет проведение в таком доме капитального ремонта. Помимо этого, у каждого из критериев есть ещё коэффициент весомости. Количество баллов, набранных каждым элементом, определяется путём умножения

соответствующего количества баллов на коэффициент весомости. В отличие от закона в Постановлении Правительства добавлены ещё два критерия оценки:

- степень готовности дома к капитальному ремонту;
- комплексность проведения капитального ремонта.

Приоритетность видов работ устанавливается исходя из уровня износа каждого из конструктивных элементов.

Один из важнейших нормативно-правовых актов края, напрямую относящийся к работам по капитальному ремонту – Постановление администрации города от 12 ноября 2015 года № 718 «Об утверждении муниципальной программы «Развитие коммунального хозяйства и дорожного комплекса города Красноярска» на 2016 год и плановый период 2017-2018 годов». Разделена данная муниципальная программа на подпрограммы, одной из которых является подпрограмма «Обеспечение управления жилищным фондом и его капитальный ремонт». В целях данной подпрограммы есть обеспечение безопасных и комфортных условий проживания граждан, обеспечение доступности коммунальных услуг. Но получается небольшое разногласие с федеральным законом № 185-ФЗ, в котором указано, что одной из целей региональной программы является повышение качества предоставляемых коммунальных услуг. Ни в подпрограмме, ни в самой региональной программе нет такого пункта целей. Есть такой пункт в задачах подпрограммы как улучшение качества жилищного фонда, но оно, скорее, говорит о необходимости уменьшить уровень степени износа жилищного фонда, а не о качестве предоставляемых услуг.

На реализацию данной подпрограммы предусматривается финансирование средств из краевого, городского бюджета, а также внебюджетные поступления. А источниками финансирования региональной программы являются в большей мере средства собственников помещений.

Подведём небольшой итог. На сегодняшний день в жилищном законодательстве достаточно много противоречий. Одним из важнейших противоречий является норма в законе «О приватизации» - за наймодателем, то

есть за государством, сохраняется обязанность по проведению работ по капитальному ремонту жилищного фонда. А вот Жилищный кодекс прямо говорит, что бремя за содержание помещения ложится на собственника. Это вполне логично, только из-за данных противоречий всегда найдутся сторонники того или иного нормативно-правового документа. И пока не будут устранены такие противоречия, высокой собираемости средств на финансирование работ по капитальному ремонту ожидать не стоит.

В Красноярском крае для реализации работ по капитальному ремонту органы власти руководствуются нормами около двадцати нормативно-правовых актов. Это и постановления Правительства края, и федеральные законы, кодексы, ведомственные строительные нормы.

1.2 Формирование финансовых ресурсов для осуществления капитального ремонта

Капитальный ремонт многоквартирных домов – одна из серьёзных проблем в России. Более 75 % домов в стране прослужили дольше четверти века и остро нуждаются в проведении капитального ремонта с целью восстановления надлежащего технического состояния.

Формирование финансовых ресурсов для обеспечения проведения работ по капитальному ремонту происходит на основе минимального размера взноса. Минимальный взнос устанавливает Правительство Красноярского края на основе рекомендаций, которые предложены Правительством Российской Федерации. Естественно, этот взнос будет различным для каждого из муниципального образования. Критерии, учитываемые при формировании минимального взноса на капитальный ремонт:

- тип и этажность многоквартирного дома;
- стоимость капитального ремонта отдельных строительных конструкций и инженерных систем дома;

- нормативные сроки эффективной эксплуатации инженерных систем до проведения очередного капитального ремонта;

- перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, установленного Жилищным кодексом и законом Красноярского края № 4-1451.

Помимо этого, законодатель рекомендует учитывать следующие принципы при установлении минимального взноса:

- доступность для граждан - собственников жилых помещений, с учётом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (рекомендуемое предельное значение доли расходов граждан на оплату взноса на капитальный ремонт и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи после установления минимального размера взноса – 10 % при условии, что этот показатель в сравнении с предшествующим периодом увеличивается не более чем на 1,5 процентных пункта);

- оценка потребности в средствах на финансирование минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту;

- достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, с учётом планируемых мер финансовой бюджетной поддержки для обеспечения выполнения региональной программы;

- изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки [6].

На основе данных по уровню инфляции минимальный взнос может ежегодно пересматриваться, но в целом Правительство края формирует его на трёхлетний период уже с учётом инфляции. Минимальный размер взноса формирует фонд капитального ремонта, за счёт средств которого финансируется оказание услуг и выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Если органами власти установлен минимальный размер взноса меньше экономически обоснованного уровня, то, возникает потребность в финансовой бюджетной поддержке в целях обеспечения заявленного объёма финансирования капитального ремонта, либо уменьшения объёма работ по каждому дому, включённому в региональную программу.

Жилищный кодекс определил два основных способа формирования фонда капитального ремонта:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счёт в кредитной организации;
- перечисление взносов на счёт регионального оператора.

Эти два способа между собой кардинально отличаются. Рассмотрим их более подробно.

Формирование фонда на специальном счёте подразумевает, что собственники перечисляют взносы на капитальный ремонт на специальный счёт в кредитной организации (в банке) и фонд формируется в виде денежных средств, находящихся на таком счёте. Собственники вправе формировать фонд только на одном специальном счёте. При чём, на таком счёте аккумулируются средства, собранные только с одного многоквартирного дома. Открыть такой счёт может юридическое лицо, которое собственники помещений выбрали в качестве владельца такого счёта. Слово «специальный» означает, что независимо от того, кто открыл этот счёт, денежные средства, находящиеся на нём, принадлежат всем собственникам.

Денежные средства с такого счёта могут быть использованы только на финансирование работ по проведению капитального ремонта того дома, собственники которого сформировали фонд капитального ремонта на этом счёте. Они не могут расходоваться на работы по капитальному ремонту в других многоквартирных домах.

Средства фонда доступны для собственников всегда и могут быть использованы в случае необходимости для проведения работ по капитальному ремонту, даже если планируемый срок проведения ремонта ещё не наступил.

Для того, чтобы расходовать средства специального счёта необходимо решение общего собрания собственников помещений, в котором будут отражены цели расходования и объём средств финансирования ремонта.

На специальном счёте источниками формирования средств финансирования можно назвать следующие:

- обязательные минимальные взносы на капитальный ремонт;
- взносы на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса;
- процент за несвоевременную уплату взносов;
- проценты, начисленные кредитной организацией (банком).

За счёт этих финансовых поступлений и формируется фонд капитального ремонта, денежные средства которого находятся на специальном счёте.

Теперь рассмотрим второй способ формирования фонда капитального ремонта. Формирование такого вида фонда означает, что взносы собственников перечисляются на счёт некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта Красноярского края». Он же региональный оператор, организующий проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Региональный оператор создаётся субъектом Российской Федерации, их может быть несколько на территории субъекта, но региональный оператор не вправе создавать филиалы своей организации.

Основным отличием и особенностью данного способа формирования фонда капитального ремонта является то, что взносы, поступающие на счёт регионального оператора, становятся его имуществом. А сам фонд формируется в виде обязательственных прав собственников в отношении регионального оператора. Это значит, что у собственников появляется право требовать от регионального оператора выполнения работ по капитальному ремонту дома в объёме и в сроки, определённые региональной программой.

Региональный оператор вправе расходовать средства, полученные от собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение ремонта в других домах, собственники помещений которого также формируют

фонд капитального ремонта на счёте оператора. По этой причине такой способ формирования фонда капитального ремонта называют «общим котлом».

Средства, формирующие фонд таким способом, могут быть использованы только для проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в этих домах. Использовать их на иные цели, например, на оплату административно-хозяйственных расходов, региональному оператору запрещено. На оплату таких расходов предусмотрены соответствующие расходные статьи в бюджете края.

Помимо всего прочего, предполагается ещё процедура займа за счёт средств регионального оператора. Возникают такие ситуации в случае, когда средств фонда капитального ремонта недостаточно для финансирования работ по ремонту одного конкретного дома. Тогда региональный оператор фактически предоставляет заём за счёт своих средств, полученных за счёт платежей собственниками в других многоквартирных домах. Собственники помещений впоследствии возмещают региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт дома сверх сформированного фонда капитального ремонта, за счёт последующих взносов на капитальный ремонт.

Источниками формирования фонда на счёте регионального оператора могут быть:

- обязательные минимальные взносы на капитальный ремонт;
- взносы на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный;
- проценты за несвоевременную уплату взносов.

Проводя анализ способов формирования фонда капитального ремонта, можно сказать, что более 90 % собственников выбирают способ формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора. Этому способствуют следующие факторы:

- это способ формирования фонда является выбранным по умолчанию;
- мотивация со стороны субъектов РФ к накоплению на счетах регионального оператора;

- отсутствие полноценной информации о недостатках и преимуществах различных способов накопления средств на капитальный ремонт;
- отсутствие на рынке кредитных продуктов на капитальный ремонт;
- недоверие собственников негосударственным институтам.

Основной объём работ по формированию фондов капитального ремонта был проведён в городе Красноярске в 2014 году. По состоянию на 01.01.2015 года распределение многоквартирных домов по способам формирования фонда капитального ремонта представлено на рисунке 1.

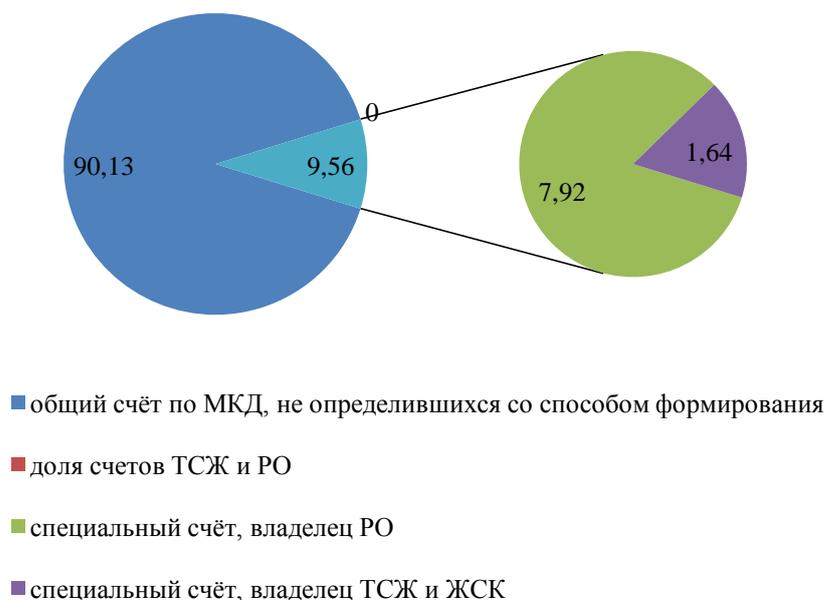


Рисунок 1 – Распределение площади многоквартирных домов по способу формирования фонда на 01.01.2015

Как видно из рисунка, большая часть граждан не определились с выбором способа формирования фонда капитального ремонта, и их взносы поступают на общий счёт регионального оператора. В целом за 2015 год, уровень сбора взносов на ремонт составил 74,4 %. Этот показатель говорит о том, что органам власти необходимо искать альтернативные источники финансирования работ по капитальному ремонту. Такими источниками могут служить:

- финансирование работ посредством предоставления займов, кредитов;
- софинансирование из краевого, городского бюджетов;
- финансирование из Фонда реформирования ЖКХ.

Также источником финансирования может служить получение кредита управляющим организациям. До сих пор сам механизм привлечения кредитных средств, в полной мере не разработан. Есть как положительные стороны кредитования, так и отрицательные. К положительным можно отнести:

- за период накопления деньги обесцениваются, стоимость ремонта растёт, а в кредит появляется провести ремонт одномоментно;
- возможность изменить очередность проведения капитального ремонта;
- оплата кредита происходит за счёт обязательных взносов;
- платежи по кредиту не увеличиваются со временем.

Но есть и отрицательные стороны этого вопроса:

- уплата процентов за пользование кредитом;
- отсутствие у ТСЖ или ЖКХ опыта по привлечению или обслуживанию банковских кредитов:
- сложность в убеждении собственников помещений в необходимости кредитования.

Помимо всего прочего, существует государственная поддержка софинансирования работ по капитальному ремонту в Красноярске за счёт средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Для того, чтобы получить такое финансирование необходимо выполнить определённые требования.

Также производится софинансирование работ по капитальному ремонту за счёт средств из краевого бюджета в таких статьях как ремонт водопроводно-канализационного хозяйства, субсидирование взносов на капитальный ремонт отдельным категориям граждан.

Подведём итог. Основными источниками финансирования работ по капитальному ремонту в городе Красноярске являются способы формирования фонда ремонта. Это средства, накапливаемые на специальном счёте ТСЖ, ЖКХ, и средства на счетах регионального оператора. Также это и минимальный

размер взноса на капитальный ремонт. В целом эти три составляющие формируют основную долю финансирования работ по капитальному ремонту. Меньшую долю составляет софинансирование из краевого и городского бюджетов, а также предоставление государственной поддержки из средств Фонда реформирования ЖКХ.

1.3 Зарубежный опыт организации финансирования капитального ремонта

В этой главе мы рассмотрим на примере зарубежных стран, как происходит организация работы жилищно-коммунального хозяйства в этих странах, и, какими способами и методами решаются те или иные проблемы капитального ремонта. В своей работе в большей части будем рассматривать опыт европейских государств по части вопросов решения проблем капитального ремонта и ЖКХ в целом.

Рассмотрим пример организации работы коммунальных служб и методы решения проблем в системе ЖКХ в Финляндии.

В этой стране существует достаточно много как самих форм собственности, так и способов управления жилищным фондом. Для многоквартирных домов наиболее часто применяется жилищное акционерное общество – ЖАО. По цене тарифы на коммунальные услуги сопоставимы с российскими, но вот качество кардинально отличается. Также существует такая форма собственности как квартирное акционерное общество – КАО. Вместо свидетельства о собственности у каждого жильца есть акции, которые дают право владеть определённой площадью в доме. В обязанность акционеров изначально входит оплата за обслуживание дома, отопление и всех остальных коммунальных услуг. Все ремонты, проводимые на территории дома, согласуются с домоуправлением.

Все коммунальные службы находятся в ведении муниципалитетов. Финны считают, что так надёжнее: никто не отключит отопление ни при каких

обстоятельствах. На оплату коммунальных услуг у среднего финна уходит в месяц около 20 % доходов [7].

Надёжное функционирование ЖКХ обеспечивается за счёт того, что система управления строится по одинаковым правилам: минимизация издержек, устранение потерь ресурсов и использование передовых технологий. Например, для выработки электроэнергии и тепла можно использовать три источника – газ, уголь и гидроэнергию. Выбирается, что дешевле. В случае сильных морозов в городах есть резервные станции, работающие на масле [8].

Исполнителей 80 % подрядных работ в сфере ЖКХ власти отбирают на конкурсной основе. В своё время, часть сложных работ по реконструкции инфраструктуры городских сетей, связанных с особым риском, осуществляют муниципальные организации. Все проекты в городах разрабатываются, а потом и утверждаются специальными комиссиями в местном горсовете. Самое интересное, что многие вопросы по проектам решают вовсе не чиновники, а горожане через своих представителей в местном самоуправлении.

Капитальный ремонт дома в Финляндии – одно из важнейших событий в жизни объединений граждан. Владельцы квартир в частных многоэтажных домах распределяют стоимость капитального ремонта на всех. Логика распределения вполне ясна: чем больше у тебя квадратных метров площади, тем больше ты и платишь. Вопрос о проведении капитального ремонта решается на общем собрании собственников с обязательным участием обслуживающей компании.

Перейдём теперь к опыту Польши в проведении реформы ЖКХ и капитального ремонта. Польша стала одной из первых среди посткоммунистических стран, начавших кардинальную реформу жилищно-коммунального хозяйства. За последние 20 лет ЖКХ страны приобрело признаки стабильности. У поляков давно нет такой проблемы как массовые неплатежи. Здесь давно отработана система субсидирования, тарифов, кредитов и льгот [9]. В среднестатистической польской семье на оплату жилищных расходов может уходить до 50 % всех доходов. Несмотря на это,

платёжеспособность населения по уровню оплаты коммунальных услуг достигла почти 90 %.

Согласно действующему в Польше законодательству собственник жилья обязан обеспечивать должное техническое обслуживание здания в случаях ущерба, нанесённого человеком или природой. При этом собственник оплачивает содержание своего имущества соразмерно занимаемой площади.

В сфере обслуживания и содержания жилого фонда в Польше на сегодняшний день наиболее развиты товарищества собственников жилья – ТСЖ. Товарищество оплачивает все коммунальные услуги, а с неплательщиками разбирается уже самостоятельно. Максимальный срок неуплаты составляет 3 месяца. Само же товарищество заключает договоры с местными фирмами на оказание услуг. При этом тарифы на услуги не могут быть произвольно завышены – они утверждаются органами государственной власти.

В отношении злостных неплательщиков в Польше с 1994 года действует довольно жёсткий закон об «эксмиссии», что в переводе означает принудительное выселение. В период с 1994 по 1998 год была проведена эксмиссия 6 656 семей. Ещё почти в пяти тысячах случаев при выселении предоставлялась иная, более дешёвая жилая площадь. В 2003 году Конституционный Трибунал Польши признал некоторые положения такого закона противоречащими Конституции Польши. В связи с чем, запрещено выселять детей, инвалидов, беременных женщин. Остальные же неплательщики по-прежнему подлежат выселению из занимаемого жилья. Но при этом, Трибунал постановил, что прежние выселения не подлежат пересмотру.

Несмотря на то, что Польша в наследство от социалистических времён получила такую же разваленную инженерную инфраструктуру, как и Россия, технологии энергоэффективности и энергосбережения были реализованы в полном объёме. В связи с чем, была разработана программа энергоэффективности в 2007 году с принятием Госплана по развитию энергоэффективности. В первую очередь, эта программа была направлена на

снижение расходов на отопление и газ. По этой программе, дома, построенные до 1984 года, должны быть модернизированы – инженерные сети заменены на новые, в дома отремонтированы таким образом, чтобы снизить теплопотери. Все эти работы проводились за счёт ТСЖ (собственников). В противном случае муниципалитет оставлял за собой право лишить нерадивого собственника его недвижимости. А если учесть, что 70 % жилищного фонда было построено в довоенные годы, то собственники несли существенные расходы.

Для облегчения жизни ТСЖ была придумана довольно интересная система премирования. Каждое товарищество могло получить субсидию от государства – премию. Выплачивает эту премию Банк государства Крайова (BGK). А чтобы снизить коррупционные деяния, «на руки» ТСЖ этих денег не получает – они идут на погашение кредита в том банке, который предоставил средства на капитальный ремонт дома. Размер премии зависит от того, сколько средств необходимо вложить в капитальный ремонт дома, чтобы снизить энергопотери на 20 %. Комплекс первоначальных мер и результаты оцениваются с помощью энергоаудита. При этом кредитоспособность заёмщика BGK не анализирует, и на условия займа она не влияет.

Рассмотрим более подробно опыт в проведении капитального ремонта в Германии. В этой европейской стране в многоквартирных домах существует аналог российских ТСЖ. Отличительной особенностью немецких кооперативов является то, что любой гражданин Германии обязан вступить в товарищество вместе с приобретением квартиры в собственность, и ни один из собственников не может отказаться от вступления в товарищество. Но частная собственность в Германии особо не развита. Частную недвижимость здесь принадлежит всего лишь 20 % немцев. Очень сильно развит рынок аренды. В этом случае собственник собирает с квартирантов оплату за наём и обслуживание, а остальные платежи уходят непосредственно коммунальным службам, по договору с ресурсоснабжающей организацией.

С целью накопления средств на проведения капитального ремонта дома существует коммунальная касса. Такое решение принимается ежегодно на

общих собраниях. Также принимается на собрании решение об объёмах средств, вносимых в кассу. В среднем размер взноса составляет примерно 40 евро центов в месяц. Зависит он от стоимости и объёма предлагаемых работ.

Сегодня вопрос о проведении капитального ремонта дома в Германии решает специальная комиссия. В случаях, когда собственником является ТСЖ, то вопрос решается на общем собрании собственников. Там же выносятся вопросы и об источниках финансирования. В настоящее время в Германии реконструкцию прошли порядка 70 % домов. Финансирование работ по капитальному ремонту производится из федерального бюджета и за счёт средств собственников. Всем собственникам предоставляется кредит на капитальный ремонт под 3 % годовых. Фиксированных сроков по проведению работ по капитальному ремонту в Германии как таковых нет, но всё же работы проводятся не реже одного раза в 30 лет.

Основными источниками финансирования капитального ремонта в Германии являются:

- отчисления на капитальный ремонт;
- собственные средства собственников;
- банковские кредиты;
- значительное энергосбережение;
- помощь от государства (субсидии, льготный кредит, поручительства по кредиту, кредитные гарантии) [10].

Кредиты на модернизацию многоквартирных домов немецкие банки предоставляют только на условиях залога недвижимости, что предоставляет им возможность взыскать оставшуюся часть долга в судебном порядке, если заёмщик не в состоянии выполнить свои обязательства. Важно, что заёмщиками в этом случае выступают не граждане или их объединения. Возможность предоставить такое обеспечение кредита связана с тем, что в программу санации входят дома, находящиеся в собственности муниципальных или коммерческих жилищных организаций, квартиры в которых предоставляются на условиях найма.

Банки в Германии различают гарантированный размер обеспечения (примерно 50 % рыночной стоимости недвижимости) и превышающий эту величину рискованный размер обеспечения. Гарантия по кредиту оформляется путём внесения в поземельную книгу записи о кредитной задолженности в качестве обременения недвижимости. Если для крупных работ по капитальному ремонту дома не достаточно гарантии через поземельную книгу, то необходима дополнительно государственная гарантия (поручительство). В Восточной Германии поручительства по кредитам предоставляются в индивидуальном порядке при наличии общественного интереса в проведении крупной санации и доказательств экономической рентабельности проекта (при этом, заёмщик должен быть в достаточной степени кредитоспособным). Поручительства предоставляют целевые банки федеральных земель, а в Берлине – Инвестиционный Банк Берлин (IBB).

Гарантия по кредиту через поземельную книгу интересна обеим сторонам. Банк в этом случае обеспечивает себе возврат кредита, а для заёмщика устанавливаются более низкие проценты (банк минимизирует маржу по риску неплатежа). Также банк может предложить более длительный срок кредитования благодаря надёжным гарантиям.

Подведём итог. Зарубежный опыт свидетельствует о том, что для проведения капитального ремонта и модернизации жилищного фонда необходимо:

- законодательно возложить ответственность за состояние жилых зданий на собственников;
- установить обязанность собственников создавать фонд ремонта и меры ответственности каждого собственника за неисполнение обязанности участвовать в общих расходах по содержанию и капитальному ремонту дома;
- обеспечить получение кредита на капитальный ремонт;
- проводить информационные кампании и обеспечить методическую поддержку собственникам помещений.

2 Анализ и оценка потребности финансирования капитального ремонта в городе Красноярске

2.1 Оценка потребности в капитальном ремонте в городе Красноярске

Объектом исследования в этой главе является жилищный фонд города Красноярска. Он составляет базис любого города, а его техническое состояние является показателем благополучия.

Капитальный ремонт жилищного фонда следует воспринимать неразрывно с работами по замене инженерных сетей, поскольку инженерные сети являются частью жилого помещения многоквартирных домов. В зависимости от того, какой тип ремонта проводится – выборочный капитальный или комплексный капитальный, в обоих случаях есть работы по замене инженерных сетей дома.

Жилищный фонд города Красноярска составляет на сегодняшний день 24506,5 тыс. кв. м, общее количество многоквартирных домов – 7247. В соответствии с Жилищным Кодексом, жилищный фонд подразделяется на частный, государственный и муниципальный. Структура жилищного фонда города представлена на рисунке 2.

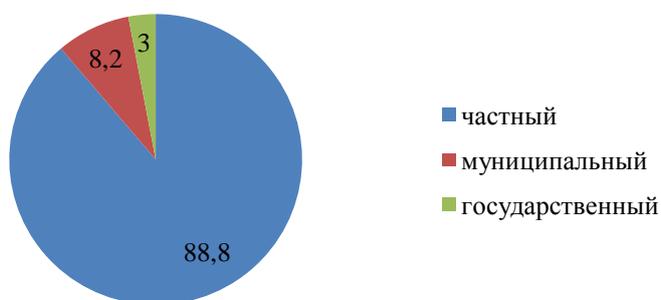


Рисунок 2 - Структура жилищного фонда города Красноярска

Из рисунка можно понять, что основная часть жилищного фонда находится в частной собственности, владельцами которой являются либо сами граждане, либо юридические лица. Результатом повышения доли частного жилого фонда явился процесс приватизации, проводимый в стране, и, неоднократно, продлевавшийся.

Поскольку основная нагрузка на финансирование капитального ремонта жилищного фонда ложится на собственников жилого помещения, то из рисунка 3 можно сделать небольшой вывод о том, что доля жилищного фонда, находящегося в собственности, косвенно, но всё же влияет на степень износа жилищного фонда в целом. Отсутствие или несвоевременное проведение капитального ремонта приводит к сокращению срока эксплуатации многоквартирного дома и необходимости его последующего сноса и переселения граждан. При этом объём средств, необходимый для переселения граждан из аварийного жилищного фонда с учётом строительства нового жилья, в 2 раза дороже относительно затрат на нормативное эксплуатирование здания с его последующим сносом и переселением граждан.

Состав жилищного фонда по типу строений представлен в таблице 1.

Таблица 1 – Состав жилищного фонда города Красноярск (тыс. м²)

Тип зданий	Срок службы, лет					Доля, %
	более 50	50 - 20	20 - 10	10 - 5	менее 5	
Панельные	1831,1	3175,6	802,0	846,0	2464,59	37,21
Кирпичные	3872,3	3610,4	1100,0	1250,0	2918,66	53,03
Деревянные	1671,55	808,5	61,0	59,0	35,8	9,76

Из таблицы видно, что основная часть построек многоквартирных домов пришлась на послевоенное время. В это время, начиная с 1959 по 1968 годы, возводили панельные и кирпичные так называемые «хрущёвки» и панельные и блочные девятиэтажные дома. Срок эксплуатации «хрущёвок» составляет 50 лет. Иными словами, это те дома, которые по большей своей части переведены

в разряды ветхого и аварийного жилья, так как срок их эксплуатации на сегодняшний день подошёл к концу. По данным департамента городского хозяйства, в городе Красноярске на 1 января 2016 находится 264 дома, признанные аварийными и подлежащими переселению и сносу, что составляет 3,6 % от общего количества домов жилищного фонда.

Согласно данным департамента городского хозяйства, в городе Красноярске 976,1 тыс. кв. м жилищного фонда имеют износ от 35 % до 70 %, что соответствует оценке от «не вполне удовлетворительное» до «ветхое» и составляет 3,98 % от общей площади жилищного фонда. Нормативный срок эксплуатации закончился у более, чем 50 % многоквартирных домов от общего их количества в городе Красноярске. Согласно данным Федеральной службе государственной статистики, удельный вес аварийного и ветхого жилья в целом по России составляет 2,8 %. То есть получается, что удельный вес ветхого жилья в городе Красноярске превышает среднероссийский показатель на 142 %. Это говорит о крайней степени износа жилищного фонда.

Теперь проанализируем объёмы ввода нового жилья и объёмы аварийного жилищного фонда в городе. Данные представлены на рисунке 3.

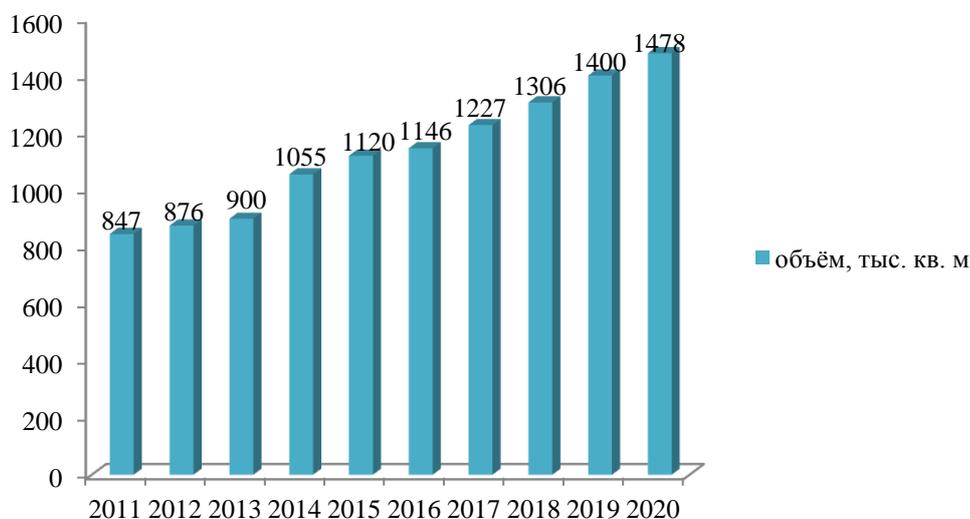


Рисунок 3 – Объём ввода жилья в городе Красноярске

Рисунок показывает нам, что, несмотря на кризис, даже в прогнозе объём ввода жилья будет только увеличиваться. А, соответственно, будет и увеличиваться объём жилищного фонда, который потребует проведение капитального ремонта в будущем.

На рисунке 4 изображена диаграмма износа жилищного фонда.

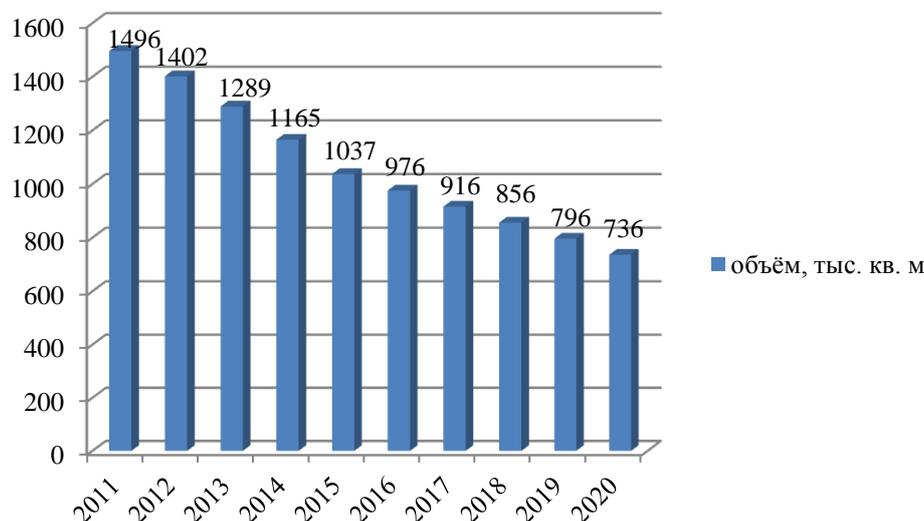


Рисунок 4 – Аварийный и ветхий жилищный фонд

Данная диаграмма показывает нам, что в городе Красноярске снижается площадь аварийного и ветхого жилья. Происходит это за счёт принятия муниципальной программы по обеспечению управления жилищным фондом и его капитальный ремонт и, следовательно, за счёт сноса ветхого жилья. Сносу подлежит аварийное жильё, признанное таковым по состоянию на 01.01.2012 г.

Теперь попробуем оценить потребность в капитальном ремонте жилищного фонда города Красноярска в целом с учётом проведённого выше анализа. Из 24 506,5 тыс. кв. м всего жилищного фонда города в проведении капитального ремонта на сегодняшний день нуждается 14 969,45 тыс. кв. м фонда. Это многоквартирные дома со сроком эксплуатации свыше 20 лет. Применяя полученные данные из таблицы 1, можно посчитать, что каждый год потребность в капитальном ремонте многоквартирных домов будет возрастать на 116,1 тыс. кв. м. То есть, каждый год уже существующая потребность будет

увеличиваться на 0,77 %. На основе данного анализа построим график, на котором отобразим потребность в капитальном ремонте жилых домов на период с 2015 по 2020 годы.

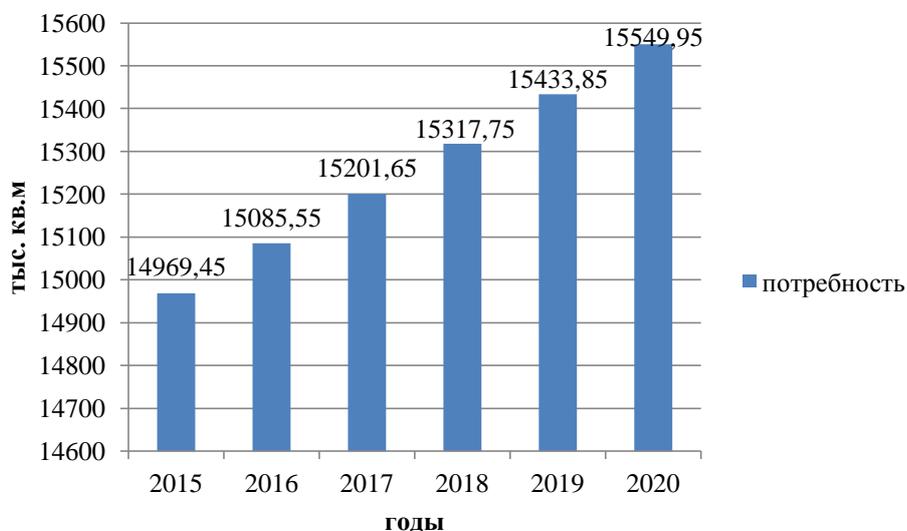


Рисунок 5 – Потребность в капитальном ремонте 2015-2020 гг.

На рисунке 5 показана потребность в капитальном ремонте жилых домов без учёта уже проведённого ремонта. И к 2020 году она составит 15549,95 тыс. кв. м, что составит прирост на 3,8 %. Потребность в капитальном ремонте фонда будет всегда, вопрос только в том, насколько эффективен будет проводимый ремонт, насколько качественным он будет. От этого будет зависеть новая потребность в проведении ремонта в дальнейшем. И если проводить ремонт с использованием качественных материалов, имеющих повышенный нормативный срок эксплуатации, то и в дальнейшем проведение капитального ремонта отодвигается на несколько лет, а возможно, и десятилетий вперёд.

Состояние коммунальной инфраструктуры города Красноярска характеризуется:

- высоким износом производственных фондов (до 70 %);

- высокими потерями энергоресурсов на всех стадиях от производства до потребления, составляющие до 50 %, вследствие эксплуатации устаревшего технологического оборудования с низким коэффициентом полезного действия;

- высокой себестоимостью производства коммунальных услуг из-за сверхнормативного потребления энергоресурсов, наличия нерационально функционирующих затратных технологически схем и низкого коэффициента использования установленной мощности.

Стопроцентный износ имеют 842,37 км (69,68 %) сетей водопровода и 482,67 км (45,4 %) сетей канализации. Начиная с 2003 года, в Красноярске происходит наращивание объёмов перекладки водопроводно-канализационных сетей. А учитывая, что замене подлежат 70 % сетей водопровода и 46 % сетей канализации, темпы перекладки необходимо многократно увеличивать. Систему водоснабжения характеризует высокий уровень износа производственных фондов, из которых:

- очистных сооружений водоснабжения – 75 %;
- водопроводных насосных станций – 51,6 %;
- водопроводных сетей – 53,4 %.

Износ объектов канализации:

- очистных сооружений канализации – 90 %;
- канализационных насосных станций – 73,5 %;
- канализационных сетей – 51,6 %.

Ежегодно проводится замена порядка 70 км водопроводных и канализационных сетей за счёт всех источников финансирования вместо 230 км по нормативу. Изобразим график прогноза фактического и планируемого износа систем водоснабжения и систем канализации города Красноярска. Данный график представлен на рисунке 6.

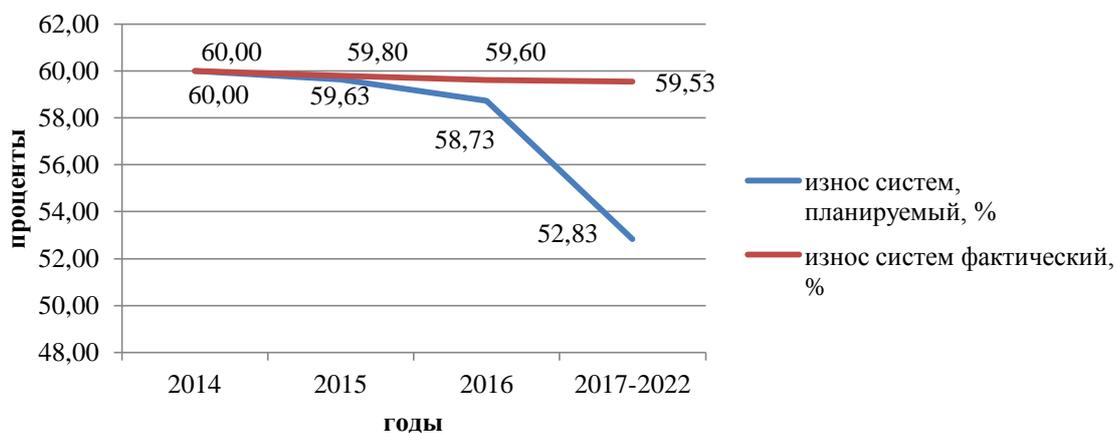


Рисунок 6 – Прогноз износа систем водоснабжения и канализации

Данный график показывает нам, что если производить замену систем водоснабжения и канализации такими же темпами, как и сейчас, то это приведёт к незначительному уменьшению процента износа сетей, а будет приводить лишь к увеличению аварийных ситуаций. Кривая планируемого износа систем предполагает, что, увеличив объёмы работ по замене сетей водопровода и канализации, к 2022 году общий износ сетей системы снизится на 7,17 %.

Следствием износа также является и потеря ресурсов. Графически она представлена на рисунке 7.

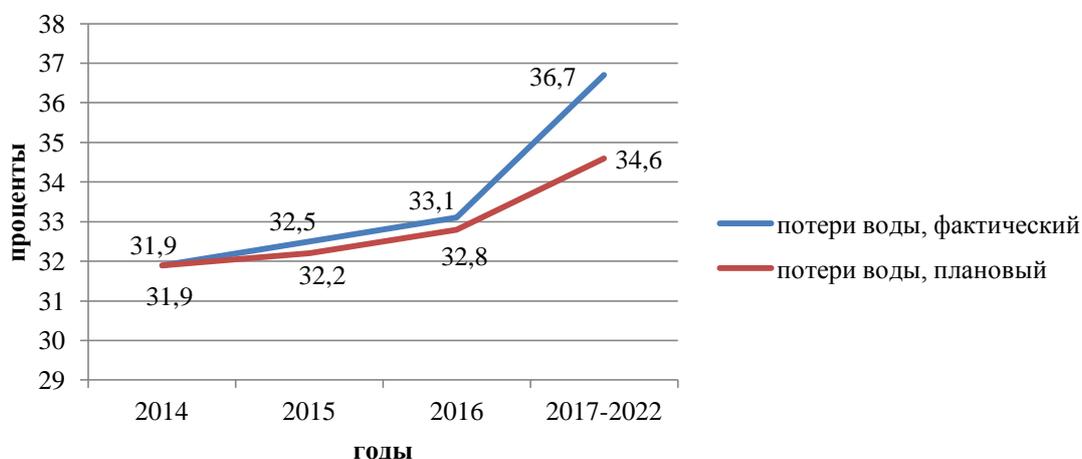


Рисунок 7 – Потери ресурсов

Потеря такого ресурса как вода, да и ещё в таком большом объёме (до 40 %), приведёт к росту себестоимости услуг водоснабжающих предприятий, так как повлекут за собой перерасход ресурсов, существенные затраты на ремонт и устранение аварий, перерывы в обеспечении потребителей водой, ухудшения её качества и опасность вторичного загрязнения воды за счёт возможного попадания в водопроводную сеть неочищенных промышленных и бытовых стоков и иных загрязнений.

На основе проведённого анализа потребности в ремонте можно сделать несколько выводов.

Первая, и, наверное, основная проблема, которая выявилась – это финансирование капитального ремонта. Почти 90 % жилищного фонда принадлежит частному сектору. А в нынешних условиях часть населения неохотно платит за то, что якобы очевидно – ремонт дома, в котором он проживает. Уровень сбора средств на проведение капитального ремонта за 2015 год составил 74 %. И этих средств не хватает на плановый ремонт.

Вторая, не менее значимая проблема, - это степень износа многоквартирных домов, их инженерных коммуникаций, электроснабжения и так далее. Степень износа достигла критического уровня в целом по жилищному фонду. Высокая степень износа наблюдается в инженерных внутридомовых сетях, особенно это канализация и сети водопровода. На сегодняшний день технологии позволяют использовать материал с повышенным сроком эксплуатации, а в нашем случае использование таких материалов уменьшает степень износа.

2.2 Источники формирования финансового обеспечения для реализации капитального ремонта

В жилищном фонде города Красноярска, согласно Жилищному кодексу, существует два основных способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Это:

- перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счёт в кредитной организации;

- перечисление взносов на капитальный ремонт на счёт регионального оператора.

Для расходования средств со специального счёта необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Банк, в свою очередь, осуществляет контроль над операциями по специальному счёту. В случае признания владельца специального счёта банкротом денежные средства, находящиеся на этом счёте, не включаются в конкурсную массу.

Таким образом, права собственников помещений на средства фонда капитального ремонта, находящиеся на специальном счёте, достаточно хорошо защищены от нецелевого использования владельцем данного счёта.

Далее мы рассмотрим источники формирования финансовых ресурсов для товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов, которые являются владельцами специальных счетов. Более подробная информация о движении финансовых средств представлена на рисунке 8.

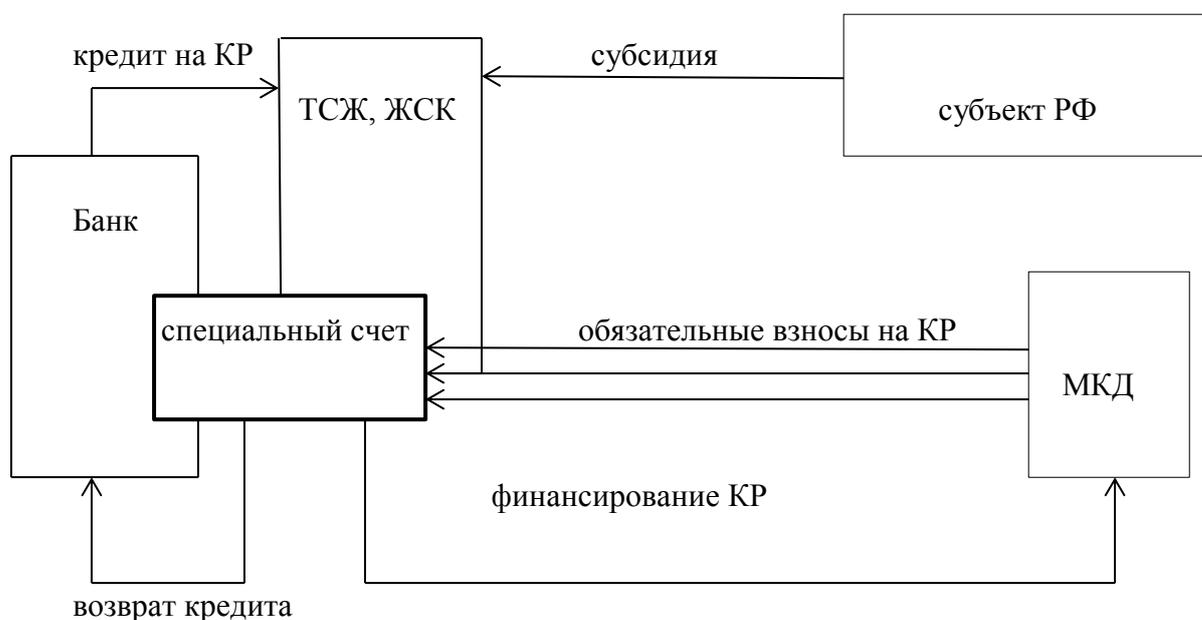


Рисунок 8 – Схема финансирования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте.

Из рисунка видно, что собственники жилых помещений многоквартирного дома производят обязательные взносы на проведение капитального ремонта на специальный счёт.

Далее финансовые средства аккумулируются на специальном счёте, владельцем которого является ТСЖ, либо ЖСК. Объёмы этих средств представлены в таблице 2.

Таблица 2 – Сведения о начислении и поступлении средств на капитальный ремонт МКД за 2015 год на специальный счёт ТСЖ

периоды	Начислено, руб.	Поступило, руб.	Размер задолженности, руб.	Площадь жилых помещений, м ²
I квартал	58510473,17	37975284,80	21007233,40	2493985,31
II квартал	50625511,96	37516836,3	16254223,23	2472271,60
III квартал	51089090,91	39970122,15	11357174,89	2463826,72
IV квартал	50408227,44	46343178,47	4949779,84	2432691,04

В таблице, в столбце «размер задолженности» указана текущая задолженность с учётом предыдущих периодов с начала формирования взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома. Из таблицы видно, что ближе к концу 2015 года площадь жилых помещений многоквартирных домов, находящихся в ведении ТСЖ или ЖСК, снижается. Объясняется это тем, что собственники меняют способ формирования фонда капитального ремонта. То есть, средства теперь перечисляются на счёт регионального оператора. Либо в данном многоквартирном доме произведён капитальный ремонт. Для более наглядного анализа построим диаграмму зависимостей платежей начисленных и поступивших, и задолженности. Диаграмма зависимостей представлена графически на рисунке 9.

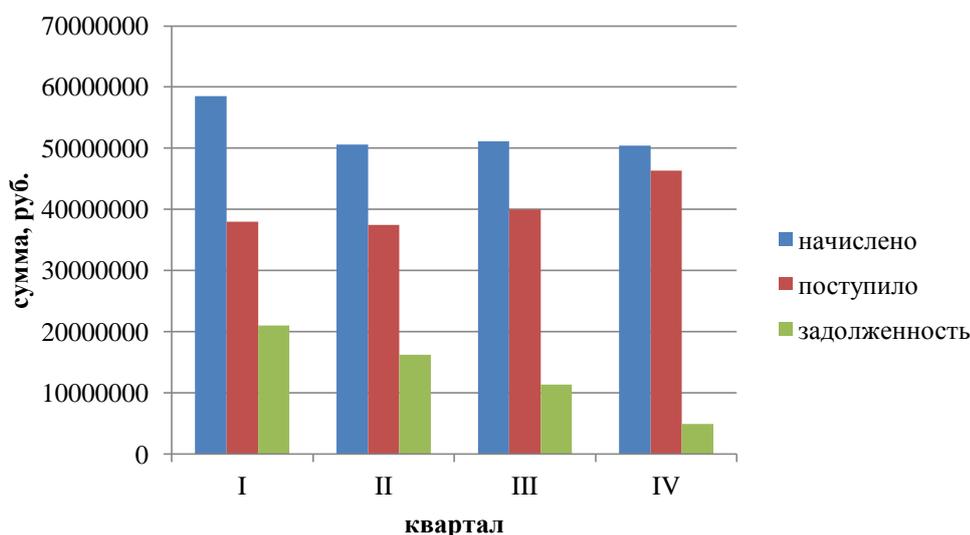


Рисунок 9 – Диаграмма платежей поквартально за 2015 год

Из данного рисунка можно сделать вывод, что к концу года сумма задолженности по взносам на капитальный ремонт значительно сократилась (на 76,44 %) по отношению к началу года. Сумма начисленных платежей снизилась (13,85 %), а вот сумма поступивших платежей увеличилась на 22 %.

Сумма задолженности снизилась за счёт средств из краевого бюджета. Общая сумма финансирования составила за 2015 год 332 963,8 тыс. руб., из них ТСЖ и ЖСК получили субсидию в размере 8 678 тыс. руб.

Если имеющихся средств на специальном счёте недостаточно для проведения капитального ремонта, запланированного на ближайшее время, собственники помещений имеют возможность привлекать кредиты банка, используя средства на специальном счёте для погашения кредита или оплаты получения гарантий по кредиту.

Финансовые средства, находящиеся на специальном счёте, размещаются под договоренный с кредитной организацией процент. В зависимости от кредитной организации ставка процента варьируется от 5 до 9 %.

Теперь мы рассмотрим источники формирования финансовых ресурсов для регионального оператора.



Рисунок 10 – Схема финансирования капитального ремонта при формировании фонда у регионального оператора

В данном случае, как видно из схемы, средства на финансирование капитального ремонта поступают на счёт регионального оператора. Данные взносы собственников становятся имуществом регионального оператора, а сам фонд капитального ремонта формируется в форме обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора. Это означает, что у собственников помещений появляется право требовать от регионального оператора выполнения капитального ремонта многоквартирного дома в объёме и сроки, определённые региональной программой капитального ремонта.

Помимо всего прочего, у регионального оператора возникает обязанность вести учёт средств, поступивших ему в виде взносов собственников помещений на капитальный ремонт, то есть учёт фондов капитального ремонта по каждому

многоквартирному дому. Кроме этого, ведётся учёт и отдельно по каждому собственнику помещений в многоквартирном доме.

Из схемы видно, что региональный оператор вправе расходовать средства, полученные за счёт платежей собственников помещений в одних многоквартирных домах, на проведение капитального ремонта других многоквартирных домов, собственники которого также формируют фонд капитального ремонта на счёте регионального оператора. Именно поэтому способ формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора часто называют «общий котёл».

Объёмы средств, начисленных и поступивших на счёт регионального оператора, представим в таблице 3.

Таблица 3 – Сведения о начислении и поступлении средств на капитальный ремонт МКД за 2015 год на счёт регионального оператора

периоды	Начислено, руб.	Поступило, руб.	Размер задолженности, руб.	Площадь жилых помещений, м ²
I квартал	370381879,58	228176647,73	320080260,91	18783123,91
II квартал	368567943,24	247444042,60	441035814,36	18817322,46
III квартал	367932155,01	256466199,29	547100395,72	18634671,44
IV квартал	368252196,60	296795667,36	71456529,24	18043016,91

Из таблицы видно, что за 2015 год в течение трёх кварталов происходил рост задолженности по взносам на капитальный ремонт, а в четвёртом квартале резко снизился размер текущей задолженности. Объяснить это можно тем, что региональному оператору на проведение капитального ремонта предоставили субсидию из краевого бюджета в размере 324285,8 тыс. руб. Площадь жилых помещений, подлежащих капитальному ремонту, как показано в таблице, также сократилась за 2015 год на 4 %.

Для проведения анализа построим диаграмму, на которой будет видна зависимость между начисленными и поступившими средствами на финансирование капитального ремонта, а также их текущая задолженность.

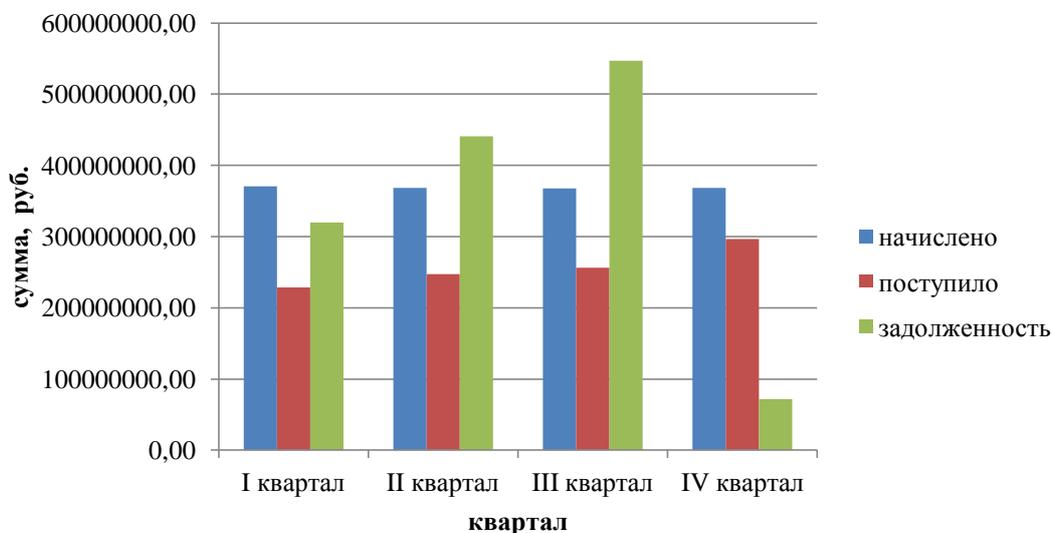


Рисунок 11 – Диаграмма платежей региональному оператору за 2015 год

Как и в случае со специальными счетами ТСЖ, на диаграмме видно, что сумма начисленных взносов примерно одинакова. Сумма поступающих финансовых средств на проведение капитального ремонта многоквартирного дома постепенно к концу года увеличивается. А вот задолженность собственников перед региональным оператором резко сократилась после третьего квартала 2015 года. Скорее всего, это связано с тем, что произошёл трансферт из краевого бюджета на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту.

Если для финансирования капитального ремонта дома недостаточно средств фонда капитального ремонта, то источником финансирования могут послужить средства, полученные за счёт платежей собственников помещений в других многоквартирных домах, иными словами, фактически, собственникам дома предоставляется заём за счёт средств регионального оператора. Впоследствии, собственники помещений возмещают региональному оператору средства, израсходованные на капитальный ремонт многоквартирного дома

сверх сформированного фонда капитального ремонта. За счёт последующих взносов на капитальный ремонт.

Основной источник финансирования капитального ремонта – это минимальный размер взноса. Минимальный размер взноса может быть установлен в каждом муниципальном образовании различным. Для определения минимального взноса учитывается:

- тип и этажность многоквартирного дома;
- стоимость капитального ремонта отдельных строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома;
- нормативные сроки их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта;
- перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Он устанавливается Правительством Красноярского края ежегодно в срок до 1 октября на трёхлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам и с учётом инфляции.

Диаграмма минимального и необходимого взносов показана на рисунке 12.

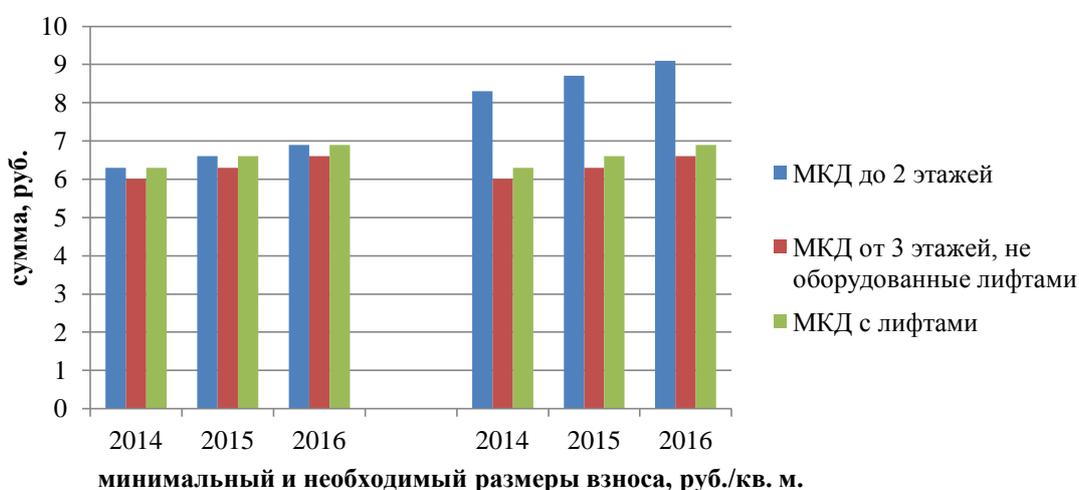


Рисунок 12 – Минимальный и необходимый размеры взноса на капитальный ремонт

Из рисунка видно, что необходимый размер взноса, который формирует фонд капитального ремонта, обеспечивающий финансирование перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту дома, для домов от трёх этажей, не оборудованных лифтами и домов с лифтами, совпадает с минимальным взносом. А вот необходимый взнос превышает минимальный только в случае многоквартирных домов до 2 этажей. В 2014 году для таких домов сумма взноса увеличена на 31 %, в 2015 и 2016 – также на 31 %. Скорее всего, это связано с тем, что в городе Красноярске 90 % двухэтажных многоквартирных домов ещё деревянной постройки. И, как следствие, степень износа таких домов, в виду их меньшего нормативного срока эксплуатации, достигает 70 % в целом. И стоимость проведения капитального ремонта значительно возрастает.

Сделаем небольшой вывод. В городе Красноярске основным источником финансирования капитального ремонта остаются взносы собственников жилых помещений в многоквартирных домах. За 2015 год общая сумма начисленных взносов составила 1 685 767 477,91 руб. Поступило на специальные счета ТСЖ и счета регионального оператора – 1 119 687 978,7 руб. В итоге общая сумма задолженности составила 566 079 494,21 руб. (33,57 %).

Третьим источником финансирования капитального ремонта многоквартирных домов является субсидирование на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту за счёт средств из краевого бюджета. В 2015 году на проведение капитального ремонта было выделено 332 963,8 тыс. руб. Такая же сумма планируется на выделение в 2016 и 2017 годы.

2.3 Расчёт баланса потоков финансирования и потребностей в капитальном ремонте в городе Красноярске

Для анализа потоков финансирования и потребностей в капитальном ремонте жилищного фонда нам потребуется такой показатель как инфляция.

Так как инфляция учитывается при расчёте стоимости работ, материалов при проведении капитального ремонта многоквартирных домов. Также мы будем её учитывать при проведении расчётов стоимости капитального ремонта жилищного фонда на будущие годы.

Рассмотрим показатели инфляции за последние пять лет, и для дальнейших расчётов применим показатели инфляции, прогнозируемые Министерством экономического развития на 2016 год и плановые периоды на 2017-2018 годы. Для 2019 и 2020 годов возьмём уровень инфляции, равный уровню 2018 года.

В таблице 4 приведём данные Росстата по инфляции за последние 5 лет и данные прогноза инфляции Минэкономразвития на 2016-2020 гг.

Таблица 4 – Уровень годовой инфляции за 2011-2015 гг. и прогноз на 2016-2020 гг.

Годы	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Уровень инфляции, %	6,10	6,58	6,45	11,36	12,91	7,4	5,8	5,5	5,5	5,5

Далее, на основе данных инфляции, мы попробуем рассчитать среднюю стоимость работ и стоимость материалов для проведения капитального ремонта жилищного фонда на примере ремонта крыши. А также сопоставить их пропорции в средней удельной стоимости капитального ремонта.

Для ремонта крыши используется множество различных материалов, начиная от рулонных, таких как рубероид, технониколь, и заканчивая мембранными материалами. Срок службы у рулонных материалов около 10 лет, а у мембранных около 50 лет. Средняя стоимость рулонного материала составляет около 75 руб./м², а мембранного значительно выше – 460 руб./м².

Далее проанализируем стоимость материалов за 2015 год и рассчитаем их прогнозную стоимость до 2020 года с учётом проведённых расчётов по

уровню инфляции. Для своих расчётов возьмём стоимость мембранной кровли, как наиболее подходящего материала для ремонта крыш жилых домов и альтернативные рулонные материалы.

Так как данных по стоимости мембранного и рулонного материалов в 2015 году нет, то предположим, что их цена каждый год возрастала на уровень инфляции. Тогда на конец 2015 года цена мембраны была 400 рублей за 1 м², на сегодняшний день её цена составляет 460 руб./м². На конец 2015 года цена рулонного – 65 руб./м².

Средняя стоимость работ по укладке мембранного типа материала на сегодняшний день составляет 150 рублей, средняя стоимость по укладке рулонного материала – 350 рублей. Если предположить, что стоимость работ так же увеличивалась на уровень инфляции, то за 2015 год стоимость работы по укладке мембранного материала составит 130,63 рублей. Стоимость работ по укладке рулонного материала за 2015 год – 304,81 рубля.

Для определения пропорций материалов и работы в средней удельной стоимости ремонта крыши проведём небольшие вычисления. Для наших расчётов предположим, что в городе Красноярске на капитальный ремонт крыш многоквартирных домов использовалась мембранная кровля и рулонная. Средняя их стоимость за 1 кв. метр составляет 400 рублей и 65 рублей соответственно. Вычтем полученное значение из средней удельной стоимости ремонта крыши за 2015 год и получим $629,66 - 400 = 229,66$ рублей, $629,66 - 65 * 2 = 499,66$ рублей – это стоимость самой работы. В пропорции это будет выглядеть так: 63 % средней удельной стоимости ремонта составляет стоимость материалов и 37 % - стоимость работы для мембранного материала и 21 % стоимость материала и 79 % стоимость работы – для рулонного материала.

Взяв за основу соотношение стоимости материала и стоимости работы, определим будущую среднюю удельную стоимость работ по капитальному ремонту крыш многоквартирных домов и занесём полученные данные в таблицу 5.

Таблица 5 – Расчёты по стоимости материалов и ремонта крыши на 2016-2020 гг.

годы	Стоимость мембранного материала, руб./м ²	Стоимость рулонного материала, руб./м ²	Средняя удельная стоимость ремонта (мембрана), руб./м ²	Средняя удельная стоимость ремонта (рулон), руб./м ²
2016	429,6	69,8	681,9	332,38
2017	454,5	73,8	721,43	351,43
2018	479,5	77,9	761,11	370,95
2019	505,8	82,1	802,85	390,95
2020	533,7	86,7	847,14	412,85

Как видно из таблицы, средняя удельная стоимость проведения капитального ремонта крыши с использованием мембранного материала выше, чем с использованием рулонного. Но, использование мембранного материала позволяет, продлить срок службы крыши.

Замена инженерных сетей – один из самых сложных и ответственных этапов проведения капитального ремонта. Для каждого типа коммуникаций нормативами установлен свой определённый межремонтный срок:

- системы отопления – 30 лет;
- горячее и холодное водоснабжение – 30 лет;
- системы электроснабжения – 15 лет;
- системы газоснабжения – 20 лет;
- канализация – 40 лет.

В краткосрочном плане за 2015 год планировалось провести капитальный ремонт:

- 57006,1 м² систем горячего водоснабжения, отопления и газоснабжения;
- 26736,9 м² систем электроснабжения;
- 36602 м² систем холодного водоснабжения.

В краткосрочном плане за 2016 год планируется провести капитальный ремонт:

- 195838,4 м² систем горячего водоснабжения, отопления и газоснабжения;

- 172554,41 м² систем электроснабжения;

- 21880,76 м² систем холодного водоснабжения.

Как видно из краткосрочного плана, капитальный ремонт систем канализации не проводился и пока не планируется. В планах по ремонту канализации многоквартирные дома стоят, начиная с 2028 года. Связано это с тем, что у систем водоотведения повышенный срок эксплуатации.

Далее рассчитаем соотношение стоимости материалов и работы в средней удельной стоимости капитального ремонта внутридомовых инженерных сетей.

Для замены систем газоснабжения, холодного и горячего водоснабжения, отопления стоимость работ в среднем составляет 240 рублей за погонный метр, для замены систем электроснабжения – 400 рублей. Вычтем стоимость работы из средней удельной стоимости капитального ремонта и получим среднюю стоимость материалов. Средняя стоимость материалов за 2015 год составит $1008,91 - 240 = 768,91$ рублей для систем холодного и горячего водоснабжения, отопления и $1008,91 - 410 = 598,91$ рублей для систем электроснабжения. В 2016 году средняя удельная стоимость капитального ремонта уменьшилась до 867,55 руб./м², что, скорее всего, связано с закупкой более дешёвого материала и, как следствие, выполнением большего объёма работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем. Соотношение стоимости материалов и работы составила:

- для систем горячего и холодного водоснабжения, отопления – материал 76 % и 24 % работа;

- для систем электроснабжения – 59 % и 41 % соответственно.

Теперь проведём анализ выполнения работ по капитальному ремонту внутридомового инженерного оборудования в многоквартирных домах. В данный вид ремонта включаются работы по замене систем горячего водоснабжения, систем отопления, газоснабжения, систем электроснабжения,

водоотведения и холодного водоснабжения. Расчёты по стоимости будущих работ и стоимости материалов занесены в таблицу 6.

Таблица 6 – Расчёты стоимости материалов и средняя удельная стоимость ремонта инженерных сетей за 2016-2020 гг.

Годы	Стоимость материала для ремонта тепло-, газо- и водоснабжения, руб.	Средняя удельная стоимость, руб./м ²	Стоимость материала для ремонта электроснабжения, руб.	Средняя удельная стоимость, руб./м ²
2016	825,81	1086,59	643,23	1090,22
2017	873,7	1149,6	680,53	1153,44
2018	921,76	1212,84	717,96	1216,88
2019	972,45	1279,54	757,45	1283,81
2020	1025,94	1349,92	799,11	1354,42

На основе табличных данных можно сделать небольшой вывод о том, что средняя удельная стоимость ремонта системы электроснабжения примерно равна средней удельной стоимости капитального ремонта тепло-, газо- и водоснабжения, несмотря на то, что стоимость материалов различна. По сравнению с 2015 годом, стоимость проведения ремонта к 2020 году увеличится, согласно прогнозу, на 56% при условии сохранения прогнозного роста инфляции.

Допустим, что в 2016 году запланированный капитальный ремонт будет выполнен в полном объёме, то доля выполненного ремонта за два года от общей площади многоквартирных домов, внесённых в план капитального ремонта, составит по критериям:

- крыша – 1,55 %;
- системы горячего водоснабжения, отопления и газоснабжения – 1,03%;
- системы электроснабжения – 0,81%;
- системы холодного водоснабжения – 0,24%;

- лифтового оборудования – 0,81%.

Если учесть тот факт, что программа капитального ремонта рассчитана на 30 лет, то региональному оператору необходимо многократно увеличить работы по проведению ремонта.

Теперь произведём расчёты объёмов начисленных и собранных средств и представим их в форме графика на рисунке 13.

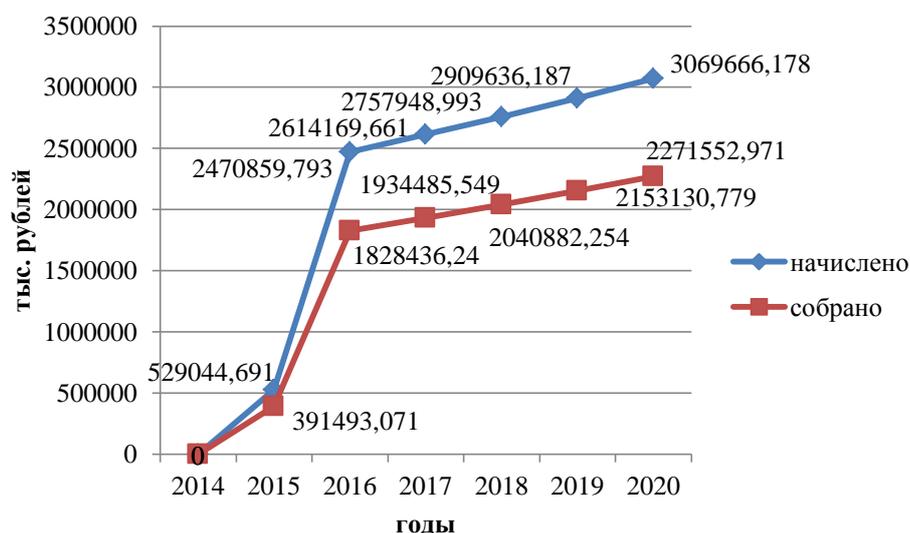


Рисунок 13 – Объём начисленных и собранных средств

Теперь проанализируем объём сделанных работ по ремонту и объём планируемых работ. Так как коэффициент собираемости равен 74 %, его и оставим для расчётов прогнозируемого объёма выполненных работ. Допустим, что каждый год планируемый объём ремонта будет увеличиваться на 10 % по отношению к предыдущему периоду. Полученные в результате проведённого анализа данные изобразим для удобства графически. График объёмов планируемого и фактического ремонта представлен на рисунке 14.

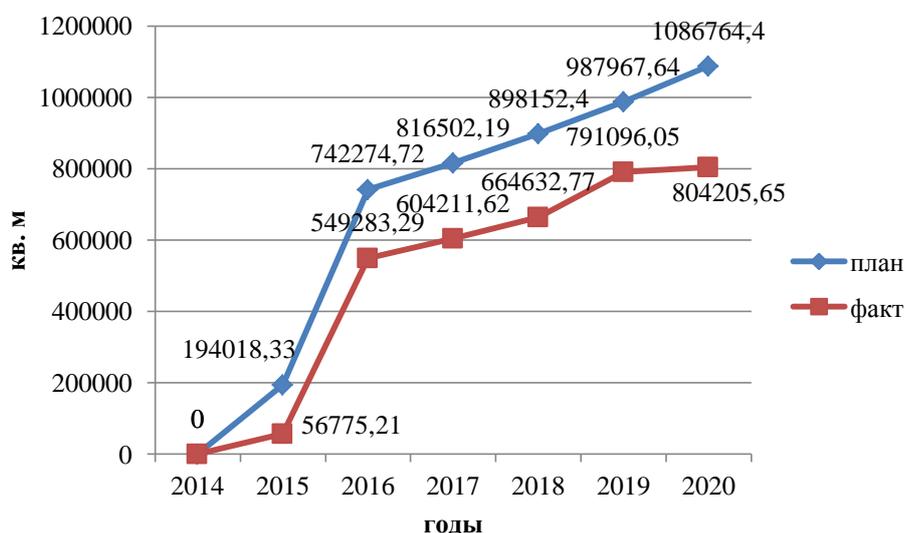


Рисунок 14 – Объёмы планируемого и фактического ремонта

Затраты на проведение капитального ремонта жилищного фонда для каждого года отдельно представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Затраты и наращенная сумма на проведение капитального ремонта за 2016-2020 гг.

Годы	Затраты на капитальный ремонт, тыс. руб.	Наращенная сумма, с учётом аккумулирования на банковском счёте, тыс. руб.
2016	1 900 297,51	2 596 379,46
2017	2 318 433,47	2 746 969,44
2018	2 690 640,05	2 898 052,79
2019	3 122 224,73	3 057 445,69
2020	3 623 636,57	3 225 605,21

Сопоставляя график, изображенный на рисунке 16 и таблицу 17, можно сделать следующий вывод. Затраты на проведение капитального ремонта превышают начисленную сумму на капитальный ремонт за счёт собственников жилья. А наращенная сумма, если её аккумулировать на банковских счетах под

договоренный процент, превышает начисленную сумму, но значительно отстаёт от затрат на проведение работ по капитальному ремонту.

Попробуем проанализировать и сопоставить два графика: график потребностей в капитальном ремонте и график объёмов сделанной работы. Для своих расчётов немного скорректируем потребности в ремонте с учётом выполненных работ. Общий график представлен на рисунке 15.

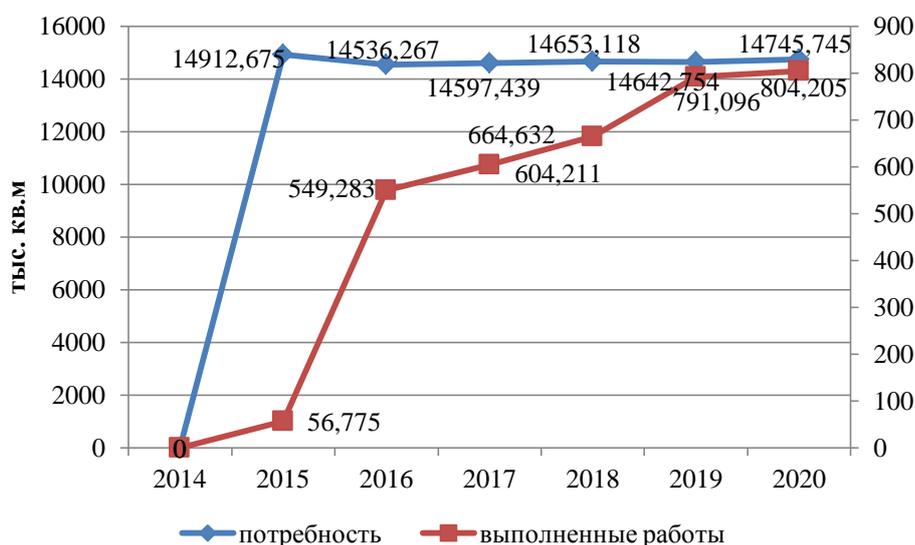


Рисунок 15 – Сравнение потребности в ремонте и выполненных работ

Изображенный график показывает, что после 2020 года объёмы наращивания работ по капитальному ремонту превысят потребность в капитальном ремонте жилищного фонда города. А это значит, что если объём аварийного жилищного фонда будет снижаться, и объём работ по ремонту будет повышаться, то программа капитального ремонта в 2043 году будет выполнена полностью.

Помимо проблемы финансирования, есть ещё проблема отставания от планируемого значения. По мере выполнения программы будет накапливаться потребность в капитальном ремонте. Но это сравнительно небольшие объёмы. Проблема состоит в способах наращивания объёмов работ, то есть, какими способами и методами это будет производиться.

3 Предложения по решению проблем капитального ремонта жилищного фонда

3.1 Совершенствование системы планирования капитального ремонта

В современном мире одним из важнейших этапов работы любой организации является этап планирования. И созданный Региональный фонд капитального ремонта не является тому исключением. И от того, насколько грамотна будет построена работа на этапе планирования, насколько чётко будут поставлены целевые ориентиры и задачи, настолько будет получен желаемый результат в проведении капитального ремонта жилищного фонда. Основные задачи, включенные в планирование:

- своевременное осуществление ремонтных работ, обеспечивающее удовлетворительное состояние жилищного фонда;
- максимизация работ по устранению как морального, так и физического износа зданий;
- плановость проведения ремонтных работ и своевременность сдачи объектов ремонта;
- комплексность в проведении капитального ремонта.

В Региональном фонде капитального ремонта на сегодняшний день используется программно-целевой метод планирования. Существует региональная программа, основной целью которой является осуществление капитального ремонта многоквартирных домов. Она, в свою очередь, является некой переходной формой для достижения более глобальной цели - проживание граждан в комфортных условиях.

Стоит отметить, что, согласно статье 4 Федерального закона №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», одной из целей Фонда является формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом. Эту же цель можно и применить к Региональному фонду города Красноярск. Формирование эффективных

механизмов управления подразумевает работу фонда с получением желаемого результата. То есть, если Региональный оператор сформировал краткосрочные планы по проведению капитального ремонта, то эффективным будет считаться результат с результативностью 100 %. На данный момент, результативность деятельности Регионального оператора далека от идеала. Связано это с выявленными проблемами в результате анализа во второй главе дипломной работы.

Первая проблема, которую мы выявили, связана с высокой степенью износа, как инженерных конструкций, так и многоквартирного дома в целом. Степень износа инженерных сетей составляет почти 66 % от общего количества сетей по городу Красноярску. По нормативам необходимо производить замену 230 км старых водопроводных сетей на новые в год. Фактически же происходит замена только 70 км. При замене необходимо учитывать тот факт, какие трубы прокладывать, чтобы их капитальный ремонт не проводился в среднесрочной перспективе. Наиболее подходящие для этого – пластиковые трубы. Стоимость невысока и служат они до 50 лет.

Инженерные сети города Красноярска показывают тенденцию к увеличению степени износа. И для решения проблемы, позволяющей уменьшить степень износа инженерных сетей, будет недостаточно простой замены обычных труб на пластиковые. Необходимо наращивать работы по замене водопроводных сетей. Для этого нужно будет увеличить количество рабочих бригад. Одна бригада состоит в среднем из пяти рабочих. Всего по городу проводят капитальный ремонт порядка семи бригад из различных подрядных организаций. Итого получается 35 человек одновременно занято проведением капитального ремонта водопроводных сетей. Одна бригада может заменить в сутки порядка 30 погонных метров водопровода. Увеличив количество бригад на 30 % - до 9, получаем прирост по выполненным работам в 270 погонных метров в сутки. В годовом исчислении получается 98,5 км сетей, что составит прирост на 12 %. Если не наращивать работы по капитальному ремонту инженерных сетей, то фактический износ к 2020 году составит 59,53

%. А с учётом предложенного варианта увеличения количества бригад для осуществления ремонта, к 2020 году степень износа уменьшится до 53,67 %.

Далее попробуем рассчитать затраты на увеличение количества бригад. Стоимость работы при проведении ремонта инженерных сетей составляет на сегодняшний день 320 рублей. Это среднее значение по видам работ за замену одного погонного метра. В день стоимость составит 320 рублей * 60 п. м. = 19 200 рублей. Умножив полученную сумму на 365 дней, получаем 7 008 000 рублей. В 2016 году начислено взносов за капитальный ремонт 2 470 859,793 тыс. рублей, а во второй главе нами было посчитана наращенная сумма с учётом аккумулирования денежных средств на счетах банках в размере 2 596 379,46 тыс. рублей. За счёт полученной разницы Региональный оператор сможет профинансировать наём дополнительных бригад рабочих для проведения капитального ремонта инженерных сетей.

Для того, чтобы подрядные организации, которые отобраны на конкурсной основе для проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, не смогли сэкономить на закупках материалов, тем самым предлагая конечному потребителю менее качественный, необходимо ужесточить контроль качества закупок. Сделать это можно несколькими способами. Один из них заключается в том, чтобы проверять качество закупаемого материала для ремонта на первоначальном этапе при контроле со стороны контролирующего органа в лице представителя министерства жилищно-коммунального хозяйства и строительства Красноярского края. Это позволит избежать «двойной» работы впоследствии. То есть, необходимо создать некий аналог отдела технического контроля, но ориентированный на приобретаемые материалы для ремонта.

Второй способ заключается во включении в договоры с подрядными организациями определённого списка используемого материала для проведения капитального ремонта. В список включить материалы, являющиеся ресурсосберегающими и рациональными с экономической точки зрения. Разработку типового договора с учётом предложенного варианта, а также его дальнейшую реализацию, можно возложить на производственный отдел

Регионального фонда капитального ремонта. Данный способ позволит в долгосрочной перспективе увеличить нормативный срок эксплуатации материалов, тем самым позволит сэкономить финансовые средства на проведение капитального ремонта в будущем.

В части нормативно-правовых документов предлагаю разработать методические рекомендации по отбору на конкурсной основе подрядных организаций. Базой для таких рекомендаций послужит Порядок привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту, который является Приложением к Постановлению Правительства Красноярского края № 318-п от 08.06.2010 года. В данном Порядке используются достаточно общие требования к подрядным организациям:

- отсутствие процедуры ликвидации подрядной организации;
- деятельность организации не должна быть приостановленной;
- отсутствие налоговой задолженности;
- наличие лицензии для проведения соответствующих работ по капитальному ремонту.

Данные требования, поскольку они общие, повышают риск возникновения коррупционной составляющей. Проще говоря, подрядной организацией может стать компания, руководитель которой приближён к органам власти. Чтобы это исключить, необходимо разработать механизм, позволяющий оценивать подрядные организации на основе некоего рейтинга. В этом рейтинге будут учитываться такие составляющие как:

- своевременность выполнения работ по капитальному ремонту;
- качество выполняемых работ;
- достоверность имеющейся у подрядной организации лицензии на проведение работ;
- результаты опроса, проведённого среди заказчиков.

В свою очередь, это позволит увеличить качество проводимых работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах и будет способствовать позитивному отношению граждан к выбранным подрядным организациям.

Данный рейтинг будет способствовать в дальнейшем созданию реестра подрядных организаций. Реестр нужно будет разместить в сети Интернет на официальном сайте Регионального фонда капитального ремонта Красноярского края в целях гласности и доступности для населения.

При планировании работ по капитальному ремонту можно учесть ещё один нюанс, который позволит получать дополнительные финансовые средства, в дальнейшем используемые для проведения ремонта. Это реклама. На сегодняшний день, много небольших фирм, которые открывают свои офисы на первых этажах в многоквартирных домах. И для того, чтобы поиск этого офиса не был осложнён, необходима реклама. На размещение рекламных конструкций необходимо положительное решение общего собрания собственников. В таком случае ТСЖ вправе установить плату за пользование общедомовым имуществом. Это будет считаться дополнительным финансированием по капитальному ремонту.

3.2 Расчёт тарифов на капитальный ремонт

Формирование тарифа на капитальный ремонт происходит за счёт минимального взноса. Устанавливать минимальный взнос органы государственной власти Красноярского края могут только на основании методических рекомендаций, утверждённых Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Установление минимального взноса субъектам РФ рекомендуется на основе трёх принципов:

- определение минимального размера взноса на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах;
- доступность минимального размера взноса для граждан – собственников помещений в многоквартирных домах с учётом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

- достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого минимального размера взноса, с учётом планируемых мер финансовой поддержки за счёт средств федерального бюджета, бюджета субъекта РФ и местных бюджетов для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта;

- изменение минимального размера взноса в течение срока реализации региональной программы капитального ремонта должно приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

Если с первым и третьим пунктом всё вполне ясно, то выполнение оставшихся двух пунктов вызывает сомнение. При чём, второй пункт напрямую связан с уровнем сбора средств на проведения капитального ремонта. Уровень сбора по состоянию на 31.12.2015 составил 74 %. Это говорит о том, что 26 % собственников не платит взносы на капитальный ремонт по причине возросшей финансовой нагрузки на их бюджет. Не исключено, что в эту долю входят и те граждане, кто попросту отказывается платить взносы.

Пересматривать тарифы, конечно, не стоит. Но управляющим компаниям и товариществам собственников жилья для повышения уровня сборов на капитальный ремонт необходимо провести агитационную политику. Помимо общедоступной информации по капитальному ремонту, находящейся в сети Интернет, нужно на каждом общем собрании затрагивать вопрос о необходимости проведения капитального ремонта, приводя доводы в пользу ремонта. В целях информативности граждан управляющим компаниям необходимо будет сбрасывать в почтовые ящики собственников буклеты по капитальному ремонту. В них должна быть отражена информация о необходимости проведения капитального ремонта и о последствиях игнорирования собственниками внесения взносов на капитальный ремонт. Здесь имеется в виду износ как инженерных сетей, так многоквартирного дома в целом. Такие мероприятия достаточно затратные для управляющих организаций.

Например, управляющая компания, такая как ООО «УК «Жилбытсервис», обслуживает 590 многоквартирных домов с населением, примерно, 150 000 человек. Стоимость изготовления 5 000 буклетов формата А4 с двумя фальцами на мелованной бумаге с двусторонней печатью составляет 22 800 рублей в среднем. Получается, что затраты управляющей компании составят 684 000 рублей только на изготовление буклетов. Доставку этих буклетов можно будет осуществить с помощью граждан, которые ищут подработку. В среднем в час один человек может разложить по почтовым ящикам примерно 240 буклетов. Если нанять десять человек, то все буклеты будут разложены за 8 дней при 8-часовом рабочем дне. Если взять оплату почасовую в размере 60 руб./час, то получится, что затраты на этих людей обойдутся компании в 38 400 рублей. Суммарные затраты составят 722 400 рублей. Частично эти затраты можно покрыть за счёт использования общедомового имущества для размещения рекламы.

Рассмотрим далее, как собственно производится оценка общей потребности в средствах на финансирование работ и услуг по капитальному ремонту.

Согласно закону Красноярского края от 27 июня 2013 года № 4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта», минимальный размер взноса устанавливается как доля в размере 30 % от оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома, включая услуги и работы по капитальному ремонту. Оценочная стоимость капитального ремонта отдельного типа многоквартирного дома в Красноярске определяется суммарная стоимость всех услуг и работ по ремонту с учётом стоимости разработки проектной документации и стоимости услуг по строительному контролю. Оценочная стоимость определяется в ценах года принятия региональной программы капитального ремонта без учёта уровня инфляции в последующие годы реализации программы.

Общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов на территории города Красноярска

рассчитывается исходя из оценочной стоимости капитального ремонта основных типов многоквартирных домов и их количества по формуле (1):

$$C_{кр} = \sum_{i=1}^n (C_o \times K_i), \quad (1)$$

где $C_{кр}$ – общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта, тыс. руб.;

C_o – оценочная стоимость капитального ремонта i -го типа многоквартирного дома, тыс. руб.;

K_i – количество многоквартирных домов i -го типа;

n – число типов многоквартирных домов.

Есть также понятие как необходимый размер взноса, который позволяет обеспечить проведение капитального ремонта без какого-либо дополнительного финансирования. Определяется он:

- по муниципальным образованиям, входящих в состав субъекта РФ и по типам многоквартирных домов;

- исходя из удельной стоимости капитального ремонта основных типов многоквартирных домов;

- исходя из планируемого срока реализации программы капитального ремонта.

Удельная стоимость капитального ремонта рассчитывается путём деления оценочной стоимости ремонта на суммарную общую площадь жилых и нежилых помещений, без учёта площади помещений, относящихся к общему имуществу:

$$C_u = \frac{C_o}{S_i} \quad (2)$$

Необходимый размер взноса в расчёте на 1 квадратный метр при допущении постоянства размера такого взноса в течение срока региональной программы рассчитывается путём деления удельной стоимости капитального ремонта i -го типа дома на общий срок региональной программы:

$$B_i^H = \frac{C_u}{(N \times 12)} \quad (3)$$

Установление минимального размера взноса, дифференцированного по типам многоквартирных домов в Красноярске, осуществляется при выявлении разницы между значениями необходимого размера взноса на капитальный ремонт для разных типов многоквартирных домов, превышающей 10 %.

Оценка доступности для граждан необходимого размера взноса проводится путём сопоставления прогнозируемой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Прогнозируемая доля расходов граждан на оплату коммунальных услуг и жилого помещения рассчитывается как отношение прогнозируемого совокупного платежа за жилищно-коммунальные услуги, в состав которого и входит взнос на капитальный ремонт, в расчёте на одного человека в месяц к среднедушевому доходу:

$$D_p = \frac{P_{\text{жкку}}}{D_{\text{ср}}} \times 100 \% \quad (4)$$

Прогнозируемый совокупный платёж за жилищно-коммунальные услуги рассчитывается с учётом индекса роста платежа населения за коммунальные услуги:

$$P_{\text{жкку}} = P_{\text{жкку}} \times I_{\text{жкку}} \times V^H \times S, \quad (5)$$

где $P_{\text{жкку}}$ – прогнозируемый совокупный платёж за жилищно-коммунальные услуги, руб./чел. в месяц;

$P_{\text{жкку}}$ – размер расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг в расчёте на одного человека, руб./чел. в месяц;

$I_{\text{жкку}}$ – индекс роста платежа населения за коммунальные услуги;

V^H – необходимый размер взноса на капитальный ремонт, оцениваемый на доступность для граждан, руб./кв. м;

S – средний размер общей площади жилого помещения в расчёте на одного человека, кв. м/чел.

Попробуем рассчитать оценочную стоимость капитального ремонта многоквартирного дома, находящегося по адресу: город Красноярск, улица 40 лет Победы, дом 12. Общая площадь помещений в этом доме составляет 32 368

кв. м, размер взноса на капитальный ремонт, утверждённый общим собранием собственников равен минимальному размеру взноса для такого типа домов, и составляет 6,6 руб./кв. м. Поскольку минимальный размер взноса составляет 30 % от оценочной стоимости капитального ремонта, то находим годовое значение минимального размера взноса на капитальный ремонт:

$$V_{\min} = 6,6 \text{ руб./кв. м} \times 32\,368 \text{ кв. м} \times 12 \text{ мес.} \times 30 \text{ лет} = 76\,906\,368 \text{ руб.}$$

Теперь находим оценочную стоимость капитального ремонта:

$$C_o = (76\,906\,368 \text{ руб.} \times 100 \%) / 30 \% = 256\,354\,600 \text{ руб.}$$

Получилась оценочная стоимость капитального ремонта за 30 лет программы.

Сопоставим теперь значения минимального размера взноса и необходимого, который позволит провести капитальный ремонт без каких-либо дополнительных средств из бюджета. Для этого найдём среднюю удельную стоимость ремонта и необходимый размер взноса, рассчитываемый по формуле, указанной выше:

$$C_u = \frac{256\,354\,600}{32\,368} = 7\,919,97 \text{ руб./кв. м}$$

$$V^н = \frac{7\,919,97}{360} = 21 \text{ руб.}$$

Иными словами, для того, чтобы провести капитальный ремонт только за счёт средств, вносимых собственниками помещений многоквартирного дома, необходимо вносить ежемесячно 21 рубль за каждый квадратный метр жилья. Конечно, увеличение размера взноса на капитальный ремонт составит более 300 %, но с 2018 года Фонд содействия реформированию ЖКХ прекратит своё существование и софинансирование тоже прекратится.

Законодателю необходимо будет в ближайшей перспективе проработать вопрос об изменении методики расчёта тарифа на капитальный ремонт. Пока ограничивающим фактором является доля 30 % от оценочной стоимости капитального ремонта. Резкое повышение тарифа вызовет негативную реакцию со стороны населения.

В городе Красноярске собственникам жилых помещений на ежемесячной основе приходят квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг, и с 2014 года в них добавили строчку – капитальный ремонт. Несмотря на то, что платёжным агентом в городе Красноярске была выбрана компания «Красноярскэнергосбыт», зачастую возникают моменты, когда платёжный документ не приведён к единому стандарту. То есть управляющие компании предоставляют свои формы квитанций. Предложение решения этой проблемы заключается в разработке министерством строительства и ЖКХ единого стандарта платёжных документов.

Взносы на капитальный ремонт указываются в третьем разделе платёжного документа. С точки зрения доступности и прозрачности информации данная строчка необходима в квитанциях. Она отражает информацию об объёме предоставляемой услуги, тарифе и итоговой сумме к оплате. В квитанции указаны две строчки, касающихся капитального ремонта. Первая – это содержание и ремонт жилого фонда, а вторая – капитальный ремонт прошлых лет. Я предлагаю объединить эти две строчки под одно общее название – содержание и ремонт жилого фонда, поскольку словосочетание «капитальный ремонт» у собственников вызывает негативные эмоции. И эту строчку внести в общий подраздел по жилищным услугам.

Особо стоит отметить разработку сервиса по осуществлению платежей за жилищные услуги. В городе основным способом оплаты служат почтовые отделения и терминалы Сбербанка. С учётом растущего рынка предоставления услуг посредством сети Интернет можно разработать сервис, предполагающий привязку номера мобильного телефона к базе получателей платежа и с привязкой к расчётному счёту собственника в банке. При начислении платежа на номер мобильного телефона приходит смс с короткого зарегистрированного номера о сумме платежа. Далее собственник в ответном смс отправляет команду «Да» и со счёта списывается необходимая сумма.

Ещё одна проблема, которую нужно решить – оплата услуг собственниками, живущими в районах города, где стоимость оказания

жилищно-коммунальных услуг превышает средний показатель по муниципальному образованию в целом. Такие квартиры достаются зачастую им от родственников. Имея средний доход, такие собственники помещений не могут полностью оплачивать услуги ЖКХ. В таком случае компании-поставщики услуг только теряют на обслуживании таких квартир. Предложение решения проблемы заключается в обмене жилой площади на меньшую, но с компенсацией утраченной площади помещения. Такому собственнику необходимо будет предоставить выбор по жилым помещениям для дальнейшего проживания. На законодательном уровне необходимо будет создать институт обмена таких помещений на муниципальные с возможностью передачи в частную собственность.

3.3 Совершенствование системы организации капитального ремонта

Система организации работ по капитальному ремонту действует в Красноярске уже третий год. За это время был принят краевой закон, определяющий основные аспекты капитального ремонта, начиная от способа формирования взносов и заканчивая контролем за деятельностью Регионального оператора, отвечающего за проведение капитального ремонта.

В большей степени ответственность за организацию капитального ремонта возложена на Регионального оператора. Оператор занимается разработкой сметной документации, на основании которой впоследствии делается расчёт стоимости капитального ремонта каждого конкретного многоквартирного дома. Также он организует подбор подрядных организаций, создаёт условия конкурсного отбора, осуществляет мониторинг цен на материалы и оборудование. Для этой цели в структуре Регионального Фонда были созданы восемь отделов:

- производственный отдел;
- отдел финансов и бухгалтерского учёта;
- юридический отдел;

- отдел региональных программ;
- контрольно-аналитический отдел;
- сметный отдел;
- отдел формирования заказа;
- общий отдел.

Некоторые функции этих отделов по назначению совпадают. И поскольку зарплата сотрудников Фонда финансируется из краевого бюджета, можно выдвинуть предложения по сокращению и объединению некоторых отделов. В конечном итоге это позволит сэкономить бюджетные средства и оптимизировать работу Регионального Фонда капитального ремонта. Штатная численность работников Фонда по состоянию на 31.12.2015 года составила 50 человек.

К примеру, производственный отдел Фонда занимается разработкой технического задания на изготовление проектной документации на капитальный ремонт, организует передачу объекта капитального ремонта подрядной организации для производства работ. Примерно похожи и функции сметного отдела. Данный отдел производит расчёт начальной цены договора на определение стоимости проектных работ, осуществляет проверку и согласование представленной к приёмке проектно-сметной документации и так далее. Было бы вполне логично объединить эти два отдела. Логика здесь заключается в том, что и сметный, и производственный отделы в основной своей части занимаются разработкой документации. Причём документы, разрабатываемые этими отделами, являются взаимодополняющими. Оба отдела также работают с подрядными организациями.

В среднем в каждом из отделов работает по пять человек, включая начальника отдела. При объединении сметного и производственного отделов можно будет сократить трёх сотрудников Фонда. Допустим, средняя заработная плата этих сотрудников составляет 25 000 рублей и заработная плата начальника отдела – 40 000 рублей. Простым умножением этих показателей на число месяцев в году получаем сумму:

$(25\ 000 * 2) * 12 + 40\ 000 * 12 = 1\ 080\ 000$ рублей.

Это те деньги, которые бюджет может сэкономить, объединив два отдела.

Например, в Новосибирской области, сопоставимой по площади жилищного фонда с Красноярским краем, общее количество отделов Фонда капитального ремонта составляет семь. И это при условии, что в 2015 году была проведена оптимизация работы Фонда и добавили абонентский отдел.

В вопросе организации капитального ремонта также необходимо использовать опыт зарубежных стран. Каждая страна в виду своих национальных особенностей по-разному подходит к реализации капитального ремонта. В этой главе для нас наибольший интерес представляет опыт такой страны как Польша.

Основу финансирования капитального ремонта составляют взносы собственников помещений на капитальный ремонт. И чем выше будет уровень сбора этих средств, тем более вероятным будет проведение капитального ремонта многоквартирных домов в полном объёме, поскольку государству порой не под силу финансировать работу по капитальному ремонту.

Основная проблема финансирования капитального ремонта заключается в ответственности собственников жилых помещений. Насколько гражданин ответственно подходит к проблеме содержания своего имущества в должном техническом и моральном состоянии, настолько серьёзно он осуществляет взносы на капитальный ремонт. Хотя по законодательству содержание своего имущества в должном состоянии входит в обязанность гражданина.

Система идеальной никогда не будет, поэтому всегда были и будут те, кто не платит взносы на капитальный ремонт своего дома. В Красноярске с такими людьми борются путём начисления штрафов, пеней, обращения в суд для взыскания задолженности в принудительном порядке. В этом плане, на мой взгляд, необходимо действовать наиболее жёсткими методами. Моё предложение заключается в использовании польского опыта борьбы с неплательщиками.

В Польше в отношении злостных неплательщиков применяется практика выселения из занимаемой площади. Есть у них закон об «эксмиссии», иными словами, закон о принудительном выселении. Если польский гражданин не платит коммунальные платежи свыше трёх месяцев, то он подлежит принудительному выселению через Трибунал. Ему предоставляется более дешёвая жилая площадь.

Для реализации такого способа воздействия на должников сначала необходимо будет подготовить нормативно-правовую базу для разработки проекта соответствующего федерального закона. Внести изменения в Жилищный кодекс, в котором будет прописаны так называемые санкции в случае злостного уклонения от платы за капитальный ремонт. На мой взгляд, будет разумным установить срок ответственности в три месяца, как и в Польше. Срок необходим для полного погашения образовавшейся задолженности собственника перед управляющими компаниями.

Помимо этого, необходимо проработать вопрос о некоторой доле жилищного фонда, куда будут переселяться неплательщики. Скорее всего, это будет более дешёвое жильё. Но выселять предполагается не все категории граждан. Поскольку государство у нас социальной направленности, то для таких категорий граждан как инвалиды, предлагаю оставить предусмотренный на сегодняшний день способ взимания платы за коммунальные услуги, если гражданин не оплачивает их. Это начисление пени и судебная практика.

В Польше некоторые противники такого жёсткого закона называют его ещё «гуманным». Связано это с тем, что выселение польских граждан происходит только в тёплое время года – с 1 апреля по 1 октября. В нашей стране от подобной практики есть смысл отказаться. Связано это будет с тем, что в зимнее время собственник может не платить и, если у нас будут установлены сроки выселения, то выселить его не смогут. В случае отсутствия такого срока у собственников появляется стимул к полному погашению задолженности по коммунальным платежам перед управляющей компанией.

В пользу предложенного варианта увеличения собираемости средств на капитальный ремонт говорит ещё и тот факт, что в нашей стране доля на оплату жилищно-коммунальных услуг не должна превышать 10 % от совокупного дохода всех членов семьи. В Польше этот показатель гораздо выше – 50 % дохода семьи уходит на оплату таких услуг. При этом платёжеспособность в этой европейской стране составляет почти 90 %.

В случае реализации предложенного варианта предполагается, что собираемость взносов на капитальный ремонт вырастет до 97-98 %. Недостающая доля отводится на уклоняющихся от уплаты взносов собственников. В связи с относительно невысокими затратами на реализацию такого предложения, решение будет достаточно эффективным.

В Красноярске, равно как и по всей России, не существует отлаженного механизма кредитования капитального ремонта многоквартирных домов. По действующему законодательству проблемы привлечения кредитных ресурсов на проведение капитального ремонта заключаются в следующем:

- у товарищества собственников жилья нет своего имущества, которое можно было бы использовать в качестве гарантии возврата кредита, а собственники не хотят закладывать свои квартиры в обеспечение кредита товарищества либо давать поручительства;

- товарищество собственников жилья с точки зрения банков не является надёжным заёмщиком, так как согласно российскому законодательству оно может (и должно) быть ликвидировано, если в результате выхода из товарищества части собственников количество голосов, принадлежащих членам товарищества, становится менее 50 % от общего числа голосов собственников.

Если оставить в стороне несовершенство российского законодательства о товариществах собственников, то решающими факторами привлечения кредитных ресурсов является, с одной стороны, способ обеспечения более дешёвых кредитов для ТСЖ через субсидирование процентных ставок и, с другой стороны, снижение рисков коммерческих банков путём предоставления

гарантий по кредитам товариществ собственников. И тот, и другой механизм обеспечения кредитных средств для ТСЖ во многом создаётся государством.

Предложения по решению данной проблемы вновь опираются на зарубежный опыт. На сей раз рассматривается немецкий опыт кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.

Для обеспечения стабильного финансирования работ по капитальному ремонту органам государственной власти можно предложить начать разработку механизмов кредитования. Конечно, в российских условиях процентная ставка в 3 % годовых нереальна, но предполагается, что она будет немногим выше ключевой ставки Центрального Банка. На сегодняшний день ставка Центрального Банка составляет 11 % годовых. Для привлечения товариществ собственников жилья в качестве заёмщиков, государству стоит рассмотреть вопрос о процентной ставке выдаваемых кредитов в размере 11,5 – 12 %. Для этого необходимо будет принят на федеральном уровне ряд нормативно-правовых документов, регулирующих выдачу кредитов на особых условиях.

В Германии кредиты на капитальный ремонт банки выдают только на условиях залога имущества. Учитывая тот факт, что у товариществ собственников жилья в России своего имущества нет, то также законодателям предлагается проработать вопрос о том, какое имущество необходимо будет вносить в качестве залога. Это будет своего рода государственная помощь товариществам собственников. Её суть заключается в том, что при заключении кредитного договора государство предоставляет кредитным организациям в залог недвижимость, находящуюся в муниципальной собственности, как обеспечительную меру по кредиту. Чтобы у товарищества собственников был стимул для осуществления платежей по кредиту, необходимо также будет на законодательном уровне установить уголовную ответственность в случае отказа от платежей в пользу кредитной организации. Ежемесячные взносы на капитальный ремонт можно будет перечислять в кредитную организацию в качестве платежей за пользование кредитом.

В данном предложении, на мой взгляд, будут заинтересованы и сами собственники и муниципальные власти. Интерес первых заключается в низкой ставке кредитования и возможности провести капитальный ремонт своего многоквартирного дома. Интерес муниципальных властей заключается в уменьшении доли многоквартирных домов, требующих капитального ремонта, и в улучшении жилищных условий проживания граждан, выполнив тем самым социальные обязательства перед населением города.

Также необходимо будет на законодательном уровне проработать вопрос о повышении надёжности товарищества собственников жилья в качестве заёмщиков путём предоставления поручительства со стороны государства. Данная мера позволит обеспечить выплату кредита в случае ликвидации товарищества. Опять же, чтобы не происходило махинаций со стороны товарищества, нужно будет установить уголовную ответственность за уклонение от выполнения обязательств по такому виду кредитования.

Чтобы кредит стал более доступным, необходимо будет субсидирование кредита со стороны государства. Предложение предполагает, что для товариществ собственников в этом случае процентная ставка снижается. Снижение процентной ставки увеличивает способность товариществ выполнять свои обязательства по кредиту.

В основном данное предложение предполагает создание нормативно-правовых документов в форме федеральных законов, которые бы создавали условия и механизм кредитования капитального ремонта многоквартирных домов в российских условиях. Новые законы предусматривали бы регулирование отношений между кредитными организациями, формами управления многоквартирными домами и муниципальными властями.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В первой главе были рассмотрены теоретические основы нормативно-правовой базы капитального ремонта. В результате чего было выявлено противоречие закона «О приватизации» и Жилищного кодекса. В законе за государством сохраняется обязанность по проведению капитального ремонта, а в кодексе такая обязанность ложится на плечи собственников помещений.

При изучении зарубежного опыта было установлено, что для проведения капитального ремонта необходимо:

- обеспечить получение кредита на капитальный ремонт;
- законодательно возложить ответственность за состояние жилых зданий на собственников;
- проводить информационные кампании и обеспечить методическую поддержку собственникам;
- установить обязанность собственников создавать фонды ремонта с определением мер ответственности.

Во второй главе был проведён анализ сферы жилищно-коммунального хозяйства, в результате которого были выявлены проблемы не только финансирования работ по капитальному ремонту, но и проблемы износа жилищного фонда в городе Красноярске. Анализ показал, что степень износа жилищного фонда составил:

- очистные сооружения водоснабжения – 75 %;
- водопроводные сети и сети канализации – 53,4 %;
- многоквартирные дома – от 35 % до 70 %;
- доля аварийного фонда – 3,98 %.

Доля аварийного и ветхого жилья в Красноярске превышает среднероссийский показатель на 142 %. Это при условии, что почти 90 % жилищного фонда сосредоточено в частной собственности.

Анализ финансирования капитального ремонта показал, что основными источниками финансирования остаются взносы собственников. По итогам 2015

года задолженность, с учётом софинансирования из краевого бюджета и субсидирования из федерального бюджета, составила 233 115 694,21 рублей. Тем самым перед органами власти встаёт проблема финансирования работ и мероприятий по проведению капитального ремонта в многоквартирных домах.

При существующем темпе работ по капитальному ремонту происходит отставание от планируемого объёма работ. Анализ баланса потоков выполненных работ и потребностей показывает, что до 2020 года объёмы наращенных работ не смогут превысить потребности жилищного фонда в ремонте.

На основании проведённого анализа были предложены следующие варианты совершенствования механизма финансирования капитального ремонта:

1) в части износа жилищного фонда

- наращивание работ по капитальному ремонту путём увеличения количества бригад рабочих;

- ужесточение контроля качества закупки материала путём проверки закупаемого материала на первоначальном этапе и включения в договоры с подрядными организациями определённого, утверждённого списка материалов;

- разработка новых методических рекомендаций по отбору на конкурсной основе подрядных организаций с целью исключения коррупционных составляющих;

2) в части планирования работ по капитальному ремонту:

- размещение рекламных конструкций в качестве дополнительного источника финансирования;

3) в части формирования тарифов:

- изменение методики расчёта тарифов на капитальный ремонт;
- объединение в квитанции строчек, относящихся к капитальному ремонту, в единую строку;

4) в части организации капитального ремонта:

- оптимизация отделов Регионального фонда капитального ремонта с целью экономии бюджетных средств;
- использование опыта Польши в борьбе с неплательщиками путём выселения;
- использование опыта Германии в области разработки механизма кредитования;
- развитие рынка аренды.

Преимуществами предложенных вариантов решения проблем является достижение результата по увеличению собираемости средств собственников на выполнение работ по капитальному ремонту и, как следствие, получение стабильного финансирования данных мероприятий.

В результате проведённой работы поставленные задачи были полностью выполнены. Основной акцент при анализе был сфокусирован на предмете исследования – финансировании капитального ремонта.

Также по окончании исследования были выполнены её основные цели: был проведён анализ выявленных проблем капитального ремонта и были разработаны предложения по усовершенствованию механизма финансирования капитального ремонта.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. О проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений [Электронный ресурс]: постановление Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

2. Жилищный кодекс [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ ред. от 31.01.2016// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

3. О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]: федер. закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ ред. от 29.06.2015// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

4. Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края [Электронный ресурс]: закон Красноярского края от 27.06.2013 № 4-1451 ред. от 16.12.2014// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

5. Об утверждении методики применения критериев очередности проведения капитального ремонта [Электронный ресурс]: постановление Правительства Красноярского края от 20.12.2013 № 676-п// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

6. Об утверждении методических указаний по расчёту предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги [Электронный ресурс]: приказ Министерства регионального развития РФ от 23.08.2010 № 378// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

7. Кирсанов С. А. Управление жилищным фондом: как это делается в Финляндии // Вестник Администрации. – Санкт-Петербург. – 2000. - № 10. – С. 59.
8. Макаров Г. Отечественный и зарубежный опыт самоуправления в городских многоквартирных домах // Хозяйство и право. – 2011. - № 6. – С. 16.
9. Плеханов А. С. Опыт стран ЦВЕ по управлению коммунальным хозяйством // Вопросы экономики. – 2009. - № 7. – С. 46.
10. Ханс-Йозеф Фелл. Немецкая энергетическая революция // Энергетический вестник. – 2012. - № 14. – С. 9-23.
11. Гражданский кодекс Российской Федерации, 87 с.
12. Белов В., Шварц Б. Энергосберегающая санация типовых жилых зданий: немецкий опыт для российского региона. – Бонн: GIZ, 2013. – 12 с.
13. Генцлер И. В., Рубцова И. В., Михельсон И. В. Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов. – Вологда, 2013. – 4 с.
14. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88р [Электронный ресурс]: приказ Государственного комитета по архитектуре и градостроительству от 23.11.1988 № 312//Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
15. О приватизации жилищного фонда в РСФСР [Электронный ресурс]: закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 ред. от 16.10.2012// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
16. О федеральных стандартах оплаты жилых помещений и коммунальных услуг на 2016-2018 годы [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 11.02.2016 № 97// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
17. Об утверждении методических рекомендаций по установлению субъектом РФ минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах [Электронный ресурс]: приказ Минстроя России от 07.02.2014 № 41/пр// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

18. Об утверждении региональной адресной программы «Проведение капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края» [Электронный ресурс]: постановление Правительства Красноярского края от 08.06.2010 № 318-п// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

19. Об установлении размера предельной (удельной) стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края [Электронный ресурс]: постановление Правительства Красноярского края от 12.11.2014 № 519-п// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

20. Об утверждении муниципальной программы « Развитие жилищно-коммунального хозяйства и дорожного комплекса города Красноярска» на 2014 год и плановый период 2015-2016 годы [Электронный ресурс]: постановление Администрации города Красноярска от 12.11.2013 № 610// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

21. Об утверждении муниципальной программы «Развитие жилищно-коммунального хозяйства и дорожного комплекса города Красноярска» на 2016 год и плановый период 2017-2018 годы [Электронный ресурс]: постановление Администрации города Красноярска от 12.11.2015 № 718// Справочная правовая система «Консультант плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.

22. Ахмеджанова Д. Жилищная реформа по-польски и по-русски [Электронный ресурс] / Д. Ахмеджанова // Новая Польша. – 2011. - № 3. – Режим доступа: <http://www.novpol.org>.

23. Дедюхина Е. С., Петренко М. А. Зарубежный опыт капитального ремонта многоквартирных домов с использованием инновационных механизмов [Электронный ресурс] / Дедюхина Е. С. // Журнал «Известия вузов.

Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2004. - № 6. – Режим доступа:
<http://journals.istu.edu>.

24. Терещенко Г. Н. Развитие системы ЖКХ: опыт России и Польши // Аналитический вестник. – 2010. - № 15. – С. 21-37.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Приложение
к постановлению Правительства
Красноярского края
от 27.12.2013 № 709-п

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на период с 2014 по 2043 годы

1. Паспорт программы

Наименование программы	региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на период с 2014 по 2043 годы (далее – программа)
Основания для разработки программы	Жилищный кодекс Российской Федерации, Закон Красноярского края от 27.06.2013 № 4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края» (далее – Закон края)
Ответственный исполнитель программы	министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края (далее – министерство)
Соисполнители программы	некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края» (далее – региональный оператор); муниципальные образования Красноярского края; организации, осуществляющие управление многоквартирными домами, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные кооперативы, другие специализированные потребительские кооперативы (далее – лица, осуществляющие управление многоквартирными домами)

Продолжение приложения А

Цели программы	<p>обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края; создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан; улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края; обеспечение сохранности многоквартирных домов и улучшение комфортности проживания в них граждан</p>
Задачи программы	<p>определение очередности выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Красноярского края; обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края</p>
Этапы и сроки реализации программы	<p>этапы реализации программы определяются сроками реализации краткосрочных планов: 1-й этап – 2014–2016 годы; 2-й этап – 2017–2019 годы; 3-й этап – 2020–2022 годы; 4-й этап – 2023–2025 годы; 5-й этап – 2026–2028 годы; 6-й этап – 2029–2031 годы; 7-й этап – 2032–2034 годы; 8-й этап – 2035–2037 годы; 9-й этап – 2038–2040 годы; 10-й этап – 2041–2043 годы; общий срок реализации программы: 2014–2043 годы</p>
Целевые индикаторы программы	<p>количество многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества, – не менее 15773 ед.;</p> <p>общая площадь многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества, – не менее 44467,2 тыс. кв. м</p>

Продолжение приложения А

Источники финансирования программы	источниками финансирования программы являются средства собственников помещений в многоквартирных домах. Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, региональному оператору за счет средств федерального бюджета, средств бюджета Красноярского края, местного бюджета
Система организации контроля за исполнением программы	контроль за исполнением программы осуществляет в установленном порядке министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Красноярского края, Счетная палата Красноярского края, служба финансово-экономического контроля и контроля в сфере закупок Красноярского края

2. Постановка проблемы и обоснование необходимости принятия программы

2.1. Объективные показатели, характеризующие положение дел

Основная доля жилищного фонда, расположенного на территории Красноярского края, была введена в эксплуатацию в 50–90-е годы, и соответственно в отношении большей части жилищного фонда истекли или подходят нормативные сроки проведения капитального ремонта:

Годы возведения многоквартирных домов	Доля многоквартирных домов, %	Срок эксплуатации многоквартирных домов по состоянию на 2014 год (не менее ...лет)
до 1920 г.	1,7 %	94
с 1921 г. по 1945 г.	4,3 %	69
с 1946 г. по 1970 г.	30,6 %	44
с 1971 г. по 1995 г.	44,1 %	19
после 1995 г.	19,2 %	18
Итого		

Продолжение приложения А

Площадь многоквартирного жилищного фонда в Красноярском крае составляет 44467,2 тыс. кв. м, или 15773 многоквартирных дома, в том числе многоквартирные дома:

этажностью до 2 этажей – 4592,6 тыс. кв. м;

этажностью 3 и более этажа без лифта – 22498,8 тыс. кв. м, в том числе 4734,7 тыс. кв. м на территории Крайнего Севера и приравненных к ней территориях;

этажностью 5 и выше с лифтами – 17195,8 тыс. кв. м, в том числе в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях, – 1761,3 тыс. кв. м.

2.2. Тенденции развития ситуации и возможные последствия

На сегодняшний день из 15 тысяч многоквартирных домов в более чем 13 тысячах (29,4 млн кв. м), что составляет свыше 60 % от всего краевого жилищного фонда, истек нормативный срок эксплуатации и требуется проведение капитального ремонта.

Отсутствие или несвоевременное проведение капитального ремонта приводит к сокращению срока эксплуатации многоквартирного дома и необходимости его последующего сноса и переселения граждан. При этом объем средств, необходимый для переселения граждан из аварийного жилищного фонда с учетом строительства нового жилья, в 2 раза дороже относительно затрат на нормативное эксплуатирование здания с его последующим сносом и переселением жителей.

С момента вступления в силу Жилищного кодекса Российской Федерации, определившего переход к рыночным отношениям в жилищно-коммунальном хозяйстве, бремя по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов легло на собственников помещений.

Для решения существующих проблем был разработан Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», позволяющий стимулировать проведение реформы жилищно-коммунального хозяйства за счет предоставления финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов через государственную корпорацию – Фонд содействия реформированию ЖКХ (далее – Фонд). В период работы Фонда на проведение капитального ремонта многоквартирных домов Красноярского края было направлено 4,5 млрд рублей, что позволило не допустить существенный прирост жилья с износом от 31 до 60 % и провести выборочный капитальный ремонт лишь на 21 % многоквартирных домов.

Продолжение приложения А

Реализация Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» позволила подготовить механизмы для долгосрочного планирования работ по капитальному ремонту многоквартирных домов и переходу на финансирование за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах при финансовой и организационной поддержке государства.

В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 25.12.2012 № 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», на высшие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации была возложена обязанность утвердить региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

2.3. Анализ ситуации в муниципальных образованиях Красноярского края

Анализ программ по капитальному ремонту, реализованных в Красноярском крае в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», показал, что из 61 муниципального образования в программах капитального ремонта принимали участие только 40 муниципальных образований края (или 70 из 851 городского округа и сельского поселения). При этом из 15773 многоквартирных домов участие в программах капитального ремонта приняло только 3620, или 23 % от общего количества многоквартирных домов. И только в 217 многоквартирных домах был проведен комплексный капитальный ремонт.

По состоянию на 1 ноября 2013 года потребность в средствах на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в крае составляет не менее 110339,1 млн рублей, в том числе 15759,6 млн рублей составляет потребность на ремонт малоэтажных многоквартирных домов.

2.4. Анализ причин возникновения проблем, связанных с состоянием жилищного фонда, включая правовое обоснование

Механизм управления жилищно-коммунальным хозяйством и, в том числе, жилищным фондом в истории нашей страны менялся от жестко централизованного до максимум децентрализованного.

Продолжение приложения А

Управление жильем домовладельцами сменялось на коммунальные муниципальные отделы при народном комиссариате внутренних дел СССР в 20-е годы, органом управления при этом являлись отдельные коллективы жильцов – жилищно-арендные кооперативы товариществ. В этот период ввиду обесценивания рубля переставали взимать плату за жилье, что приводило к обветшанию жилищного фонда. Впоследствии плату возвращали, но делали ее практически символической, а управление жильем поднимали на уровень Народного комиссариата коммунального хозяйства РСФСР в 30–40-е годы, министерства коммунального хозяйства с 1946 года и министерства жилищно-коммунального хозяйства с 1971 года.

Система управления жилищным фондом, сложившаяся с 30–40-х годов, сохранялась до 1990-х годов. Таким образом, длительный период население не являлось владельцем своего жилья, а было лишь пользователем, платившим символическую плату за жилье. Единственным новшеством с 70-х годов было вновь разрешенное развитие кооперативного движения, ликвидированного в 30-е годы.

В этот длительный период государство обязано было выполнять капитальный ремонт жилья за счет госбюджета. Соответствующие суммы изымались из налоговых поступлений, где предусматривались отчисления величиной 2 % на капитальный ремонт, которые исправно платились всеми в нашей стране до 1991 года.

Однако средств, выделяемых государством на содержание жилищного фонда в советский период, было недостаточно.

В период 80-х – начала 90-х годов, учитывая дефицит бюджетов всех уровней, финансирование отрасли в основном проводилось по остаточному принципу. При этом к данному периоду подходил срок проведения капитального ремонта жилья, введенного в эксплуатацию до 70-х годов. В результате с середины 90-х годов объем жилищного фонда, требующего капитального ремонта, стал стабильно превышать объем проводимого капитального ремонта.

Основными причинами возникновения проблемы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, можно признать:

низкие объемы капитальных ремонтов, недостаточные для покрытия износа строительных конструкций и инженерного оборудования многоквартирных домов;

низкие темпы нового строительства многоквартирных домов в постсоветский период истории страны;

эксплуатация значительной доли объектов жилищного фонда малой этажности в суровых климатических условиях;

Продолжение приложения А

наличие на территории муниципальных образований аварийного жилищного фонда и жилищного фонда, капитальный ремонт которого является нецелесообразным.

2.5. Перечень и характеристика решаемых задач

Принятие программы обусловлено необходимостью долгосрочного планирования для создания системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Красноярского края.

Решение поставленной задачи соответствует установленным приоритетам социально-экономического развития края и возможно только программными плановыми методами, согласно требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации.

2.6. Промежуточные и конечные социально-экономические результаты решения проблемы

В рамках реализации программы ожидается достижение следующих социально-экономических результатов:

не менее 15773 многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, в которых будет выполнен капитальный ремонт общего имущества;

не менее 44467,2 тыс. кв. м многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, в которых будет выполнен капитальный ремонт общего имущества.

3. Основные цели, этапы и сроки выполнения программы, целевые индикаторы и показатели результативности

3.1. Целями программы являются:

определение очередности выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Красноярского края;

обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества всех многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края.

3.2. Программа формируется на срок 30 лет, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края.

3.3. Этапы реализации программы определяются сроками реализации краткосрочных планов:

1-й этап – 2014–2016 годы;

2-й этап – 2017–2019 годы;

3-й этап – 2020–2022 годы;

Продолжение приложения А

4-й этап – 2023–2025 годы;

5-й этап – 2026–2028 годы;

6-й этап – 2029–2031 годы;

7-й этап – 2032–2034 годы;

8-й этап – 2035–2037 годы;

9-й этап – 2038–2040 годы;

10-й этап – 2041–2043 годы;

Общий срок реализации программы: 2014–2043 годы.

3.4. Программа включает перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу с указанием перечня услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также планового года проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В целях реализации программы, конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти Красноярского края, органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации программы.

Органы местного самоуправления утверждают краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации программы.

Министерство с учетом представленных органами местного самоуправления краткосрочных планов ежегодно разрабатывает краткосрочный план реализации программы и направляет его на утверждение Правительству Красноярского края.

Утвержденный Правительством Красноярского края краткосрочный план реализации программы подлежит размещению на официальном сайте регионального оператора в сети Интернет в течение 10 дней со дня его официального утверждения.

3.5. Программа подлежит ежегодной актуализации. Внесение изменений в программу, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта на более поздний период и сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту, не допускается, за исключением случаев принятия соответствующего решения собственниками помещений в этом многоквартирном доме.

3.6. В результате реализации программы планируется достижение следующих целевых показателей:

Продолжение приложения А

количество многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества, – не менее 15773 ед.;

общая площадь многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, в которых проведен капитальный ремонт общего имущества, – не менее 44467,2 тыс. кв. м.

4. Механизм реализации программы

В целях реализации программы планируется осуществить следующие мероприятия:

обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества всех многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края.

Мероприятия программы направлены на обеспечение планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края.

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, выполняемых в рамках реализации программы, установлен статьей 14 Закона края и включает в себя:

ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

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;

утепление и ремонт фасада;

установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

ремонт фундамента многоквартирного дома;

разработку сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;

разработку проектной документации для отдельных видов работ по капитальному ремонту;

проведение проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту;

услуги по строительному контролю в процессе осуществления капитального ремонта в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Продолжение приложения А

Работы (услуги) по разработке сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту, разработке проектной документации для отдельных видов работ по капитальному ремонту, проведению проверки достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту, строительному контролю в процессе осуществления капитального ремонта в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации включаются в сметную стоимость на выполнение работ, предусмотренных подпунктами «а» – «ж» пункта 1 статьи 14 Закона края.

Проведение капитального ремонта общего имущества предусматривается в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, в соответствии с адресным перечнем многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу, в соответствии с перечнем услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, с учетом планового года проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установленного приложением № 1 к программе.

Капитальному ремонту в рамках программы не подлежит общее имущество в многоквартирных домах, относящихся к категории непригодных для проживания (аварийных и подлежащих сносу или реконструкции).

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома должен включать устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов) их на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или конструктивных элементов: увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования.

Очередность осуществления капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется на основании сведений о техническом состоянии многоквартирных домов с учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации и в соответствии с критериями очередности, установленными в статье 13 Закона края.

5. Организация управления программой и контроль за ходом ее выполнения

5.1. Ответственным исполнителем программы является министерство. Организация управления программой осуществляется министерством.

Продолжение приложения А

Соисполнителями программы являются: региональный оператор, муниципальные образования Красноярского края, лица, осуществляющие управление многоквартирными домами.

К компетенции министерства относится мониторинг реализации мероприятий программы по обеспечению проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, и приведению многоквартирных домов, участвующих в капитальном ремонте, в соответствие с требованиями энергоэффективности, действующими на момент выполнения капитального ремонта, формирование итогового отчета о реализации мероприятий программы.

К компетенции регионального оператора относится реализация мероприятий программы, мониторинг реализации мероприятий программы муниципальными образованиями.

К компетенции лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, относится представление в органы местного самоуправления информации о многоквартирных домах, управление которыми они осуществляют, в целях формирования программы.

К компетенции органов местного самоуправления относится предоставление информации обо всех многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, в министерство.

5.2. Мероприятия программы направлены на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края.

5.3. Проведение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах осуществляется в соответствии с порядком, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации.

5.4. Контроль за реализацией программы осуществляют:
министерство;
региональный оператор.

5.5. Контроль за использованием средств краевого бюджета осуществляет служба финансово-экономического контроля и контроля в сфере закупок Красноярского края.

5.6. Предоставление отчетности и проведение аудита регионального оператора осуществляется в соответствии со статьей 187 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6. Оценка социально-экономической эффективности от реализации программы

Решение проблем, обозначенных в рамках реализации программы, окажет существенное положительное влияние на социальное благополучие общества и

Окончание приложения А

общее экономическое развитие муниципальных образований Красноярского края.

Реализация программы позволит обеспечить сохранность жилищного фонда малоэтажной застройки на территории муниципальных образований Красноярского края и обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту в межремонтные сроки.

В результате реализации программы планируется обеспечить комфортные условия проживания и повысить качество предоставления населению жилищно-коммунальных услуг.

8. Ресурсное обеспечение программы

Ресурсным обеспечением программы являются средства собственников помещений в многоквартирных домах. Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, региональному оператору за счет средств федерального бюджета, средств бюджета Красноярского края, местного бюджета.