

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

Институт управления бизнес-процессами и экономики

Экономика и организация предприятий энергетического  
и транспортного комплексов

УТВЕРЖДАЮ  
Заведующий кафедрой  
\_\_\_\_\_ Е. В. Кашина  
подпись  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016 г.

## БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

38.03.01.02.09 «Экономика предприятий и организаций (энергетика)»  
код и наименование специальности

### СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА СБОРА СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЗА УСЛУГИ ЖКХ В КРАСНОЯРСКОМ КРАЕ НА ПРИМЕРЕ ПРЕДПРИЯТИЯ ПАО «КРАСНОЯРСКЭНЕРГОСБЫТ»

Пояснительная записка

Руководитель	_____	<u>ст. преподаватель</u>	<u>Е.В. Костокстова</u>
	подпись, дата	должность, ученая степень	инициалы, фамилия
Выпускник	_____		<u>Н.М. Наботова</u>
	подпись, дата		инициалы, фамилия
Нормоконтролер	_____		<u>Е. В. Бочарова</u>
	подпись, дата		инициалы, фамилия

Красноярск 2016

## ВВЕДЕНИЕ

При текущем уровне осуществления социально – экономических реформ повышения уровня и качества жизни населения важнейшим направлением выделяется реформирование и развитие жилищной сферы, создающей необходимые условия для жизнедеятельности человека. В данной сфере основными отраслями являются жилищное строительство и жилищное хозяйство, которые обеспечивают воспроизводство и содержание жилищного фонда.

Одной из самых острых экономических и социальных проблем в России стала реформа жилищно – коммунального хозяйства (далее ЖКХ). Это связано с тем, что данная реформа продолжается уже более десяти лет, и по мнению большей части населения, не смогла принести существенных результатов, кроме постоянного роста тарифов на жилищно – коммунальные услуги. Именно поэтому реформа ЖКХ и все процессы, связанные с ней, являются постоянными источниками социального напряжения в обществе.

Вследствие реализации всей реформы смогло проявиться очень четкое противоречие между целями и социальными результатами, которые реформа вызвала. Катастрофически ухудшается фактическое состояние бытовой инфраструктуры, также разрушается система жизнеобеспечения населения, и найти решение данной макроэкономической проблемы за счет только перехода на стопроцентную оплату населением жилищно – коммунальных услуг становится более проблематично.

Один из главных способов сохранения жилого фонда – это своевременный и качественный капитальный ремонт жилых помещений.

В соответствии с настоящим Федеральным законом, к видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, относится:

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

– ремонт внутридомовых инженерных систем электро, тепло, газо, водоснабжения, водоотведения, и в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (таких как: тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

– ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;

– ремонт крыш и подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

– утепление и ремонт фасадов.

С 2014 года собственники квартир при помощи взносов на капитальный ремонт сами формируют фонд, за счет которого, будет ремонтироваться жилье.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ и Жилищным кодексом РФ все расходы по необходимому содержанию многоквартирного дома несут собственники помещений. Может быть предусмотрена государственная и муниципальная поддержки на капитальный ремонт на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Новая система капитального ремонта должна обеспечить безопасность и комфорт проживания граждан, позволить поддержать достойный уровень эксплуатационных характеристик многоквартирных домов, а главное – гарантию получить капитальный ремонт дома, не позже сроков установленных региональной программой.

Актуальность темы данной бакалаврской работы обусловлена тем, что недостаточное внимание к управлению механизма сборов на капитальный ремонт предприятием, ухудшению обслуживания граждан и предоставлению

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

некачественных услуг, может привести прежде всего, к потере денежных средств и снижению уровня финансовой устойчивости. Это особенно важно для компании, так как недостаточная работа с задолженностью собственников ведет к снижению темпов роста выручки и уменьшению уровня ликвидности организации.

Объект исследования – публичное акционерное общество «Красноярскэнергосбыт».

Цель работы – изучение совершенствование механизма сбора средств на капитальный ремонт за услуги ЖКХ в Красноярском крае на примере предприятия ПАО «Красноярскэнергосбыт».

Для осуществления поставленной цели, необходимо выполнить следующие задачи:

1. Проанализировать нормативно – законодательную базу вноса на капитальный ремонт собственников жилья;
2. Исследовать предприятие ПАО «Красноярскэнергосбыт», как платежного агента;
3. Оценить методический подход сбора средств на капитальный ремонт;
4. Выявить проблему механизма сбора средств;
5. Разработать мероприятия по улучшению механизма сбора средств на капитальный ремонт;
6. Рассчитать эффективность разработанных мероприятий.

В ходе работы будут подробно изучены: Жилищный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 29 июня 2015 г. N 176 – ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Кодекс

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

Российской Федерации об административных правонарушениях  
Федеральный закон от 21 июля 2007 года.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		7

# **1 Теоретическая, законодательная база сбора средств на ремонт ЖКХ**

## **1.1 Нормативно – законодательная база взноса на капитальный ремонт собственников жилья**

Основные нормативные правовые акты в сфере ЖКХ:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188–ФЗ;
2. Федеральный закон от 30.12.2004 N210–ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса»;
3. Федеральный закон от 14.04.1995 N41–ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации»;
4. Постановление Правительства РФ от 30.12.2009 N1140 «Об утверждении стандартов раскрытия информации организациями коммунального комплекса и субъектами естественных монополий, осуществляющими деятельность в сфере оказания услуг по передаче тепловой энергии»;
5. Постановление Правительства РФ от 14.07.2008 N520 «Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса» (вместе с «Правилами регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса»);
6. Постановление Правительства РФ от 23.07.2007 N467 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля за применением предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги»;

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

7. Постановление Правительства РФ от 23.07.2007 N468 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля в области регулирования тарифов и надбавок»;

8. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

9. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»;

10. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;

11. Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 N541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг»;

12. Постановление Правительства РФ от 26.02.2004 N109 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации» (вместе с «Правилами государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации»);

13. Приказ ФСТ РФ от 09.06.2009 N216-э «Об утверждении форм расчетов предельных индексов максимально и минимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса».

Для проведения своевременного капитального ремонта, субъектами РФ формируются и утверждаются региональные программы капитального

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		9

ремонта много квартирных домов (далее МКД), в соответствии с разделом 9 Жилищного кодекса Российской Федерации [1]. Данные программы устанавливают точные сроки работ капитального ремонта в каждом жилом доме региона и включают обязательные ежемесячные платежи за данные услуги, которые необходимо оплачивать собственникам жилья [2].

Капитальный ремонт общего домового имущества стал проводиться в обязательном порядке во всех много квартирных домах на территории России. Новые дома включают в региональную программу только после прошедшего календарного года с момента ввода в эксплуатацию здания, но и не позднее пяти лет, прошедших с момента ввода.

До создания программ по капитальному ремонту собственники жилья самостоятельно могли принять решение: собирать денежные средства на капитальный ремонт общего домового имущества или организовывать работы самостоятельно и отказаться от помощи посредников.

Полный список ремонтных работ, которые относятся к капитальному ремонту, могут позволить понять, на что могут рассчитывать собственники квартир, которые желают, чтобы их дом прошел полный капитальный ремонт, а не ограничился одним косметическим.

Капитальный ремонт многоквартирного дома (далее капитальный ремонт) – это работы, связанные, согласно региональной программе капитального ремонта, с [2]:

1. Ремонтом внутридомовых инженерных систем: горячей и холодной воды, газа, водоотведения, электричества, отопления, с установкой коллективных приборов учета;
2. Ремонтом или заменой лифтов и лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;
3. Ремонтом крыши;
4. Ремонтом подвалов (тех, что относятся к общему имуществу);

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		10



5. Ремонт фасада;
6. Ремонт фундамента.

В рамках одного региона принимается только одна программа, которая обязана содержать данные о:

1. Перечне всех многоквартирных домов на территории региона;
2. Перечне услуг и работ по капитальному ремонту, которые будут производиться во всех жилых домах;
3. Сроках проведения капитального ремонта в домах.

Для обеспечения качественного контроля проводимой программы существует региональный оператор. Региональный оператор – это некоммерческая организация, созданная в каждом субъекте Российской Федерации с целью обеспечения финансирования и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственники помещений в которых выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета или выбрали способ накопления средств на счете регионального оператора [2].

С помощью программы каждый собственник может узнать, какой именно ремонт запланирован в каждом доме и какие предельно допустимые сроки его проведения. Более того, региональная программа каждый год обновляется.

В целях точной реализации региональной программы капитального ремонта муниципальные органы утверждают краткосрочные планы реализации. Данные планы формируются на срок до трех лет и наиболее интересны собственникам жилья тем, что в них содержатся уточнения о:

- точных сроках проведения работ на время действия краткосрочного плана капитального ремонта;
- списке планируемых работ и услуг;

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		11

– определенном размере и виде государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

Перед введением программы у собственников жилья был выделен период времени для того, чтобы они смогли определиться со способом накопления средств на проведение капитального ремонта дома. После истечения указанного срока ежемесячная плата стала постоянной обязанностью собственников жилья.

Бывают ситуации, что осуществляется принятие решения проведения капитального ремонта или каких – то работ в доме в рамках данного ремонта досрочно, т.е. до наступления срока капитального ремонта, установленного для дома региональной программой, то затраченная на эти работы сумма будет учитываться в счет оплаты будущих платежей за капитальный ремонт при условиях [3]:

– при проведении работ использовались только собственные средства собственников жилья (не привлекались средства бюджета или регионального оператора);

– сумма, затраченная на работы, не превышает предельную стоимость таких работ, установленную местным муниципалитетом.

Для хранения и сбора средств был создан фонд капитального ремонта.

Фонд капитального ремонта дома (далее Фонд) – это все денежные поступления, которые складываются из уплачиваемых собственниками имущества платежей на капитальный ремонт [4].

Формирование фонда происходит двумя способами [4]:

1. На счете регионального оператора (его называют «в общем котле»);
2. На специальном счете, открытом для конкретного дома (далее спецсчет).

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		12

Собственники имеют право выбрать способ накопления средств для будущего капитального ремонта. Но сроки принятия решения по данному вопросу не могут превышать шести месяцев с момента публикации региональной программы по ремонту. За это время собственники должны точно определиться, какой вариант наиболее предпочтителен для них. Если же собственники помещений не способны самостоятельно принять решение за отведенное им время, то их дом автоматически отнесен к тем зданиям, средства на ремонт которых идут в «общий котел».

Решение по способу формирования фонда собственники могут изменить, проведя голосование на общем собрании владельцев квартир жилого дома. Но существует ограничение, что при изменении решения о способе накопления у собственников не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капитального ремонта ранее.

Необходимо знать главное отличие специального счета от «общего котла». Оно состоит в том, что на спецсчет перечисляются все средства, которые платят собственники квартир одного конкретного дома, и потратить их можно только на капитальный ремонт данного дома.

Владельцем специального счета в банке (на чье имя будет открыт данный спецсчет) имеют право быть [4]:

1. ТСЖ, в состав которого входит только один дом (или несколько домов, если они расположены в пределах одного земельного участка и имеют общие инженерные сети), для этого владельцы помещений должны принять решение на общем собрании о том, что они согласны открыть счет на имя ТСЖ;

2. Жилищный, жилищно – строительный кооператив (для этого собственники помещений должны принять соответствующее решение на общем собрании);

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		13

3. Управляющие организации (такое право им предоставлено с января 2015 года по ЖК РФ);

4. Региональный оператор. На его имя также можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома.

Если собственниками квартир в жилом доме будет принято решение о открытии специального счета на имя регионального оператора, то средства на капитальный ремонт данного дома будут храниться у определенного регионального оператора на отдельном счете в банке, а не в «общем котле», как у всех остальных собственников домов.

Если выбранный владелец специального счета прекратит свое существование или по иным причинам не сможет продолжать исполнять свои обязанности то, собственники помещений в течение двух месяцев обязаны выбрать нового владельца. Если решение не будет принято в указанный период, орган местного самоуправления самостоятельно назначит владельцем специального счета регионального оператора.

В случае, если собственники взяли кредит на проведение капитального ремонта, а выбранный владелец специального счета (не региональный оператор) обанкротился, тогда орган местного самоуправления имеет право в течение 10 дней поручить региональному оператору выполнять функции бывшего владельца специального счета дома до принятия окончательного решения на общем собрании.

Более того, не имеет значения на чье имя открыт специальный счет – средства на нем принадлежат только собственникам дома и могут быть потрачены только на проведение капитального ремонта. Денежные средства запрещено расходовать на покрытие долгов ТСЖ, УК или Регионального оператора (за исключением ситуации, когда у оператора долги возникли вследствие исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженностям за работы и услуги по капитальному ремонту). Закон РФ

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		14

четко прописывает, какие именно денежные операции можно проводить со средствами, которые находятся на специальном счете. Во время снятия средств со счета банк обязан проверять необходимые документы для полного проведения операции с денежными средствами [1].

При выборе банка, в котором в последствии будет открыт специальный счет, существует ограничение: это должен быть российский банк, величина собственных средств которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. Собственники вправе поручить региональному оператору решение о выборе банка, но при условии, если на его имя будет осуществляться открытие специального счета. В случае выбора региональным агентом, кредитная организация будет назначена по результатам торгов.

У собственников, которые формируют все денежные средства на специальном счете, есть риски. Они четко должны осознавать, что если не накапливается определенная сумма к сроку проведения капитальных работ общего домового оборудования, то все средства на счете и их дом автоматически попадает в «общий котел» регионального оператора, который впоследствии должен выполнить определенные работы.

С принятием в июне 2015 года Федерального закона 176–ФЗ появилось дополнительное основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел». Так, в случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50 % от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (далее – Служба) [5].

Служба ежемесячно обязана проверять собираемость платежей на открытых специальных счетах. Если будет установлено, что фактическая собираемость денежных средств по конкретному специальному счету

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		15

составляет менее чем 50 % от плановых поступлений, то Служба направляет владельцу данного счета предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в сроки не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления.

В течение 5 дней владелец счета обязан уведомить о необходимости срочного погашения существующей задолженности всех собственников жилья данного дома. Если за 2 месяца до истечения срока погашения собственниками помещений в многоквартирных домах задолженности требуемая сумма не набирается, владелец специального счета предлагает владельцам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате платежей на капитальный ремонт. Если проблему не удастся решить самостоятельно то, Служба принимает решение о переводе данного дома в «общий котел» [5].

В таблице 1 представлена полная характеристика специального счета в банке и счета регионального оператора [2].

Таблица 1 – Характеристика специального счета в банке и счета регионального оператора

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Источники формирования фонда капитального ремонта дома	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт
Собранные взносы остаются собственностью собственников помещений многоквартирного дома	Собранные взносы переходят в собственность регионального оператора

Продолжение таблицы 1

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Источники формирования фонда капитального ремонта дома	
Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов	Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов
Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком	Региональный оператор вправе размещать денежные средства на депозитах и тем самым также получать банковские проценты
Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производит владелец специального счета или третье лицо по отдельному договору с собственниками)	Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производятся региональным оператором)
Открытие и сопровождение специального счета производится банком, возможно, за дополнительную плату	Содержание счета осуществляется за счет собственных средств регионального оператора
Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, взыскание задолженности осуществляются владельцем специального счета или третьим лицом за плату по договору с собственниками	Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляются региональным оператором за счет собственных средств регионального оператора
Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений	Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несет региональный оператор

## Окончание таблицы 1

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Особенности в организации капитального ремонта	
Если собственники помещений так решат на общем собрании, они могут провести капремонт раньше, чем предписывает региональная программа	Собственники помещений не могут повлиять на сроки капремонта
Собственники могут принять решение взять кредит на капремонт или объявить дополнительный сбор средств	Кредитование или дополнительный сбор с собственников не требуется
Собственники могут принять решение провести другие работы за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет	Не предусматривается возможность проведения иных работ, кроме установленных региональной программой
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту - по решению общего собрания собственников помещений. Собственники могут выбрать подрядную организацию и на конкурсной основе	Подрядные организации привлекаются через аукцион или конкурс. В состав конкурсной комиссии входит представитель собственников помещений в многоквартирном доме
Подрядная организация отвечает за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несет региональный оператор
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в течение одного месяца с момента принятия решения	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно не ранее чем через два года после принятия решения
Предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта при достижении определенной доли средств от стоимости работ (в зависимости от года постройки дома)	Не предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта



Выбрав вид сбора на специальный счет, владельцам квартир необходимо подготовиться для выбора счета заранее – еще до проведения общего собрания собственников. Первоначально, нужно ознакомиться со всеми предложениями банков и, выбрать несколько наиболее подходящих, вынести на обсуждение инициативной группы. Более того, необходимо подготовить проект договора с организацией, которая будет осуществлять всю работу со специальным счетом: начислять платежи, печатать квитанции, вести работу с должниками.

Повестка дня общего собрания, посвященного выбору специального счета, обязательно должна содержать следующие вопросы [4]:

1. Установление размера ежемесячной платы на капитальный ремонт (она не должна быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определенный в регионе по региональной программе);

2. Утверждение перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (перечень должен быть не меньше, чем тот, что указан в региональной программе капитального ремонта);

3. Сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (их нельзя устанавливать более поздними, чем те, что прописаны в региональной программе);

4. Выбор владельца специального счета;

5. Выбор кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет;

6. Выбор лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счета (начислять платежи, печатать квитанции с отдельными банковскими реквизитами, уплачивать банковские комиссии, вести претензионно – исковую работу с должниками);

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		19

7. Определение размера денежных средств, собираемых на оплату услуг по сопровождению специального счета.

Общее собрание проходит путем очного голосования всех владельцев помещений, в заочной форме собрание проводится только при условии срыва очного голосования.

После полного учета всех голосов счетной комиссией, решение оформляется путем составления протокола собрания. Позже, оригинал протокола отправляется по адресу организации, которая была выбрана владельцем специального счета.

Существует общее правило, согласно которому осуществление работ по капитальному ремонту проводится только на основании общего решения собрания собственников помещений в многоквартирном доме. В случае возникновения ситуации, когда в установленные сроки данное решение не принято, даты капитального ремонта устанавливаются посредством решения местного муниципалитета.

Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято:

- по собственной инициативе;
- по предложению регионального оператора;
- по предложению лица, осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

Решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать:

- а) перечень работ по капитальному ремонту;
- б) смету всех расходов на капитальный ремонт;
- в) сроки проведения капитального ремонта;
- г) указание на источники финансирования капитального ремонта;

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		20

д) указание на лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

### Аварийное жильё

Любое жильё подлежит капитальным ремонтам, кроме признанного аварийным. Аварийным жильём признается жильё, имеющее деформацию фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (п.34 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47.) [6].

Жильё признается аварийным органом местного самоуправления на основании решения межведомственной комиссии.

По результатам работы комиссии принимается одно из следующих решений:

- о выявлении оснований для признания здания непригодным для проживания;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- о выявлении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		21

Собственников многоквартирных домов, которые были признаны до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу, расселяют в новое жилье бесплатно, за счет бюджетных средств. В рамках федеральной программы по аварийному жилью переселение должно завершиться в 2017 году [7].

Жильцы, чьи дома были признаны аварийными после 1 января 2012 года, имеют право [7]:

1. Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома;
2. Снести дом, продать земельный участок, поделить полученные деньги и за свой счет переселиться в другое жилье;
3. Снести дом и построить на его месте новый за счет собственных средств;
4. Стать нанимателями жилья по договору социального найма.

В случае если многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта и впоследствии был признан аварийным, средства из фонда капитального ремонта направляются на снос или реконструкцию дома, а собственники действуют по одному из четырех вышеприведенных прав.

## **1.2 Методический подход к расчету ежемесячной платы на капитальный ремонт**

С течением времени многоквартирные дома подвергаются износу, естественному старению из – за климатических, геодезических условий и условий их использования. Чтобы продлить жизнь таким строениям и

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		22

удалить все неисправности необходимо проводить своевременный капитальный ремонт.

До вступления в силу Федерального закона 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» (далее – Закон № 271-ФЗ) собственники помещений в многоквартирном доме по общему правилу самостоятельно определяли размер платы на капитальный ремонт общего имущества в таком доме и порядок ее внесения, что породило немало проблем на практике [8].

Законом № 271-ФЗ сформирована новая система финансирования и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, предусматривающая разработку региональной программы капитального ремонта.

В Красноярском крае правовые и организационные основы своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, порядок накопления, учета и целевого использования денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта, а также порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта) и требования к этим программам, цели, функции и порядок деятельности регионального оператора установлены Законом Красноярского края от 27.06.2013 №\*4-1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края» [9].

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		23

Постановлением Правительства Красноярского края от 13.12.2013 № 656–п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на 2014 – 2016 годы» установлен минимальный размер денежного взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на 2014 – 2016 годы [10].

Кроме этого, разработана методика применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях формирования и актуализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, утвержденная постановлением Правительства Красноярского края от 20.12.2013 № 676–п, устанавливающая процедуру применения критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах для определения года проведения капитального ремонта каждого из объектов общего имущества многоквартирного дома, планируемого к включению в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах [11].

Новое регулирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов позволяет организовать финансирование капитальных ремонтов домов как при пассивной, так и при активной позиции собственников помещений.

Жилищным кодексом РФ предусмотрено два способа накопления средств на капитальный ремонт [1]:

- а) на общем счете регионального оператора;
- б) на специальном счете (отдельном).

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		24

Счет дома автоматически переходит под управление регионального оператора, если не было принято иное решение на общем совете собственников. Либо общее собрание приняло решение передать управление средствами капитального ремонта региональному оператору. В этих случаях квитанции на уплату взносов должны приходиться от уполномоченной региональным оператором организации.

Деньги, собираемые платежным оператором, перечисляются на общий счет в банке без комиссий. Собирая и накапливая все денежные взносы, Фонд берет на себя обязательство выполнять ремонтные работы согласно плану «Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на период с 2014 по 2043 годы» [2].

Денежный взнос на капитальный ремонт рассчитывается исходя из площади жилого помещения, в котором проживает собственник, по тем же характеристикам, которые используются при начислении платы за жилое помещение. При этом должна учитываться этажность здания и наличие или отсутствие в нем лифта.

В соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, а также Закона Красноярского края от 27.06.2013 № 4–1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края», минимальный размер взноса, представленный в таблицах 2 – 3, установлен постановлением Правительства Красноярского края 13.12.2013 № 656–п [12].

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		25

Таблица 2 – Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на 2015 год [12]

Показатели в руб./кв.м.

Этажность многоквартирного дома	Минимальный размер взноса, в месяц	Необходимый размер взноса, в месяц
Для многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, за исключением районов Крайнего Севера и районов, приравненных к районам Крайнего Севера		
Многоквартирные дома до 2 этажей	6,6	8,7
Многоквартирные дома от 3 этажей и выше, не оборудованные лифтами	6,3	6,3
Многоквартирные дома с лифтами	6,6	6,6
Для многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края в районах, приравненных к районам Крайнего Севера		
Многоквартирные дома до 2 этажей	7,7	14,3
Многоквартирные дома от 3 этажей и выше, не оборудованные лифтами	7,2	7,7
многоквартирные дома с лифтами	7,7	8,0
Для многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края в районах Крайнего Севера		
Многоквартирные дома до 2 этажей	9,1	19,0
Многоквартирные дома от 3 этажей и выше, не оборудованные лифтами	8,7	9,1
Многоквартирные дома с лифтами	9,1	10,4



Таблица 3 – Минимальный размер вноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, на 2016 год [12]

Показатели в руб./кв.м.

Этажность многоквартирного дома	Минимальный размер вноса, в месяц	Необходимый размер вноса, в месяц
Для многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края, за исключением районов Крайнего Севера и районов, приравненных к районам Крайнего Севера		
Многоквартирные дома до 2 этажей	6,9	9,1
Многоквартирные дома от 3 этажей и выше, не оборудованные лифтами	6,6	6,6
Многоквартирные дома с лифтами	6,9	6,9
Для многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края в районах, приравненных к районам Крайнего Севера		
Многоквартирные дома до 2 этажей	8,0	14,9
Многоквартирные дома от 3 этажей и выше, не оборудованные лифтами	7,6	8,0
Многоквартирные дома с лифтами	8,0	8,3
Для многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края в районах Крайнего Севера		
Многоквартирные дома до 2 этажей	9,5	19,9
Многоквартирные дома от 3 этажей и выше, не оборудованные лифтами	9,1	9,5
Многоквартирные дома с лифтами	9,5	10,9

Необходимый размер вноса – размер денежного вноса, при ежемесячном внесении которого в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта формируется размер фонда капитального ремонта, обеспечивающий финансирование перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, установленного статьей 14 Закона Красноярского края от 27.06.2013 № 4–1451 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края», без привлечения финансовой бюджетной поддержки [13].

Собственники на общем собрании могут принять решение об установлении вноса на капитальный ремонт выше минимального размера, установленного Правительством Красноярского края.

Необходимый размер вноса приведен в целях определения общего объема финансовой бюджетной поддержки, необходимой для компенсации доли стоимости капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капитального ремонта, не обеспеченной средствами фондов капитального ремонта многоквартирных домов, формируемыми исходя из устанавливаемого минимального размера вноса.

Согласно законодательству РФ при несвоевременной или неполной оплате суммы взносов на капитальный ремонт автоматически происходит начисление процентов. Платеж, произведенный после 20–го числа месяца, следующего за отчетным, автоматически приведет к начислению процентов за дни просрочки и на сумму задолженности по состоянию на 20–е число каждого месяца [14].

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		28

## 2 Характеристика ПАО «Красноярскэнергосбыт», как участника сбора средств на капитальный ремонт

### 2.1 Характеристика ПАО «Красноярскэнергосбыт»

На внеочередном общем собрании акционеров, 30 апреля 2005 года, было принято решение о реформировании предприятия публичного акционерного общества «Красноярскэнерго», так 1 октября 2005 года образовалось ПАО «Красноярскэнергосбыт» [15].

В настоящее время компания является дочерним обществом предприятия ПАО «Энергосбытовая компания РусГидро», так как 26 ноября 2008 года ПАО «ЭСК РусГидро» официально стало владельцем 51,75% уставного капитала ПАО «Красноярскэнергосбыт» [16].

Уставной капитал ПАО «Красноярскэнергосбыт», согласно данным бухгалтерского баланса на 31.12.2015г., составляет 15 300 658,8 тыс.руб. Структура акционерного капитала представлена на рисунке 1 [17].

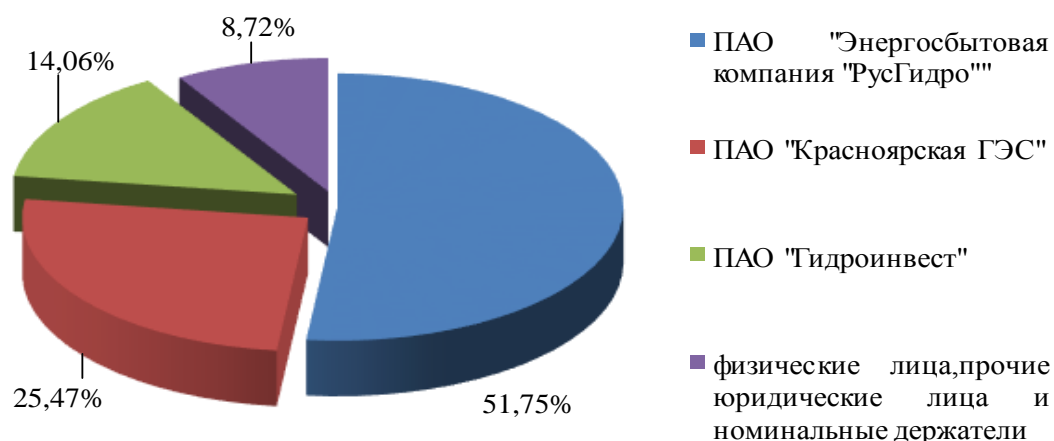


Рисунок 1 – Структура акционерного капитала  
ПАО «Красноярскэнергосбыт»

Данные об акционерном капитале, представленные на рисунке 1, графически подтверждают то, что ПАО «Энергосбытовая компания «РусГидро» сохранила за собой контрольный пакет акций в полном объеме. Вторым по величине держателем выступает ПАО «Красноярская ГЭС» (25,47%). При этом оставшиеся владельцы акций обладают существенно меньшим их количеством.

Публичным акционерным обществом размещены следующие категории именных акций одинаковой номинальной стоимостью 0,02 (ноль целых две сотых) рубля каждая [16]:

1. Привилегированные акции типа А:

– 168 993 328 (сто шестьдесят восемь миллионов девятьсот девяносто три тысячи триста двадцать восемь) штук на общую сумму по номинальной стоимости 3 379 866,56 (три миллиона триста семьдесят девять тысяч восемьсот шестьдесят шесть целых пятьдесят шесть сотых) рубля;

2. Обыкновенные акции:

– 596 039 612 (пятьсот девяносто шесть миллионов тридцать девять тысяч шестьсот двенадцать) штук на общую сумму по номинальной стоимости 11 920 792,24 (одиннадцать миллионов девятьсот двадцать тысяч семьсот девяносто две целых двадцать четыре сотых) рубля.

Соотношение размеров доли обыкновенных и привилегированных акций в уставном капитале представлено на рисунке 2.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		30

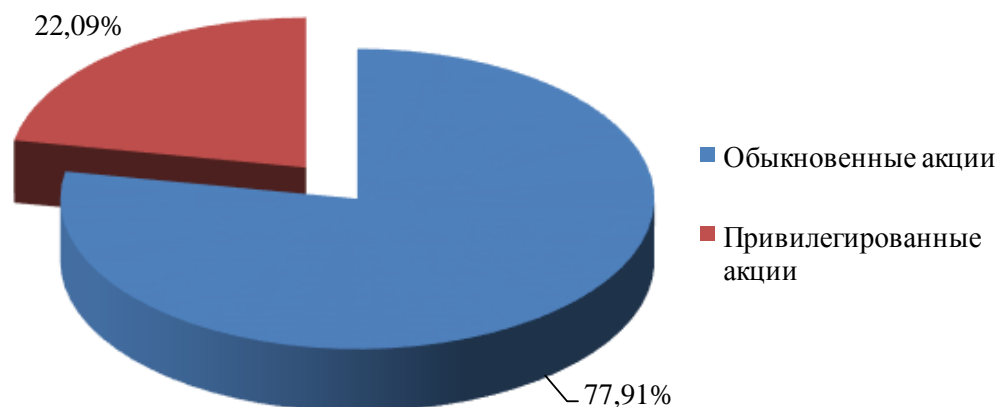


Рисунок 2 – Структура уставного капитала  
 ПАО «Красноярскэнергосбыт»

Согласно данным, представленным на рисунке 2, в структуре уставного капитала рассматриваемой сбытовой организации, количество привилегированных акций может быть увеличено в рамках законодательства на 2,91%.

Главная цель компании ПАО «Красноярскэнергосбыт» – это реализация электроэнергии. Более того, публичное акционерное общество предоставляет для своих клиентов дополнительные услуги, в число которых входит [16]:

- продажа и техническое обслуживание, ремонт приборов учета электроэнергии;
- высоковольтные испытания электрооборудования;
- энергоаудит объектов;
- оказание услуг по агентским договорам.

С 1 декабря 2009 года, список предоставляемых услуг компании был обновлен и дополнен оказанием услуг по управлению многоквартирными домами.

В настоящий момент ПАО «Красноярскэнергосбыт» является управляющей компанией для 204 многоквартирных домов в таких городах как: Шарыпово, Канск и Кодинск, общей жилой площадью более 700 тыс. кв.м., в которых проживает около 29 тыс. человек [16].

По итогам 2011 года компания смогла занять третье место в общероссийском рейтинге Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно – коммунального хозяйства» среди организаций, которые предоставляют услуги управления общим имуществом многоквартирных домов.

С 25 декабря 2012 года ПАО «Красноярскэнергосбыт» оказывает услуги водоснабжения и водоотведения в пос. Дубинино (муниципальное образование г. Шарыпово). Услуги оказываются на основании договора аренды инженерных сетей водоснабжения и водоотведения для оказания коммунальных услуг населению и юридическим лицам.

Абонентами ПАО «Красноярскэнергосбыт» являются как физические, так и юридические лица. Общее количество клиентов компании составляет более 1 000 000, из которых около 30 000 клиентов – юридические лица, и около 970 000 физические лица – жителей городов и сел Красноярского края. На территории Российской Федерации, ПАО «Красноярскэнергосбыт» владеет 13,9 % от общего значения обслуживания граждан [16].

ПАО «Красноярскэнергосбыт» имеет восемь отделений на территории края и занимает лидирующее положение на рынке потребления электроэнергии.

В состав компании входят 8 отделений:

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		32

- а) Пригородное;
- б) Ачинское;
- в) Канское;
- г) Заозерновское;
- д) Кодинское;
- е) Лесосибирское;
- ж) Минусинское;
- з) Шарыповское, а также более 50 участков в различных городах и селениях края.

Руководителем организации с самого основания компании, является Олег Владимирович Дьяченко.

Высшим органом управления компании является общее собрание акционеров. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Совету директоров и Генеральному директору Общества.

Структура органов управления включает несколько элементов:

- Общее собрание акционеров Общества;
- Совет директоров Общества;
- Управляющая компания.

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен Уставом Общества. К органам контроля за финансово-хозяйственной деятельностью организации относится Ревизионная комиссия.

Основным рынком сбыта, на котором компания осуществляет свою хозяйственную деятельность, является Красноярский край (не включая территории Эвенкии и Таймыра). В связи с принятием Постановления Правительства РФ от 31.08.2006 № 530 «О Правилах функционирования розничных рынков электрической энергии», предприятие ПАО

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		33

«Красноярскэнергосбыт» является гарантирующим поставщиком на территории Красноярского края [16].

В 2014 году ПАО «Красноярскэнергосбыт» предложило лучшие условия для конкурса на оказание услуг по начислению и сбору средств на капитальный ремонт на территории Красноярского края, благодаря этому публичное акционерное общество выиграло конкурс и стало платежным агентом Фонда капитального ремонта на территории Красноярского края.

Согласно законодательству весь процесс проведения капитального ремонта от начисления до сбора средств – задача регионального оператора.

Финансирование деятельности регионального оператора капитального ремонта осуществляется за счет средств бюджета. Взносы собственников на эти цели не расходуются. Они в полном объеме направляются на цели капитального ремонта. Иных возможностей использования собранных денежных средств не предусмотрено законодательством РФ.

ПАО «Красноярскэнергосбыт» является платежным агентом для территориальных субъектов Красноярского края, к которым относятся [16]:

- город Ачинск;
- город Дивногорск;
- город Боготол;
- город Бородино;
- город Красноярск;
- город Енисейск;
- город Канск;
- город Лесосибирск;
- город Минусинск;
- город Сосновоборск;
- ЗАТО город Зеленогорск;

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		34



- ЗАТО город Железногорск;
- город Шарыпово;
- ЗАТО поселок Солнечный;
- Абанский район;
- Ачинский район;
- Балахтинский район;
- Березовский район;
- Бирилюсский район;
- Боготольский район;
- Богучанский район;
- Большемуртинский район;
- Большеулуйский район;
- Дзержинский район;
- Емельяновский район;
- Енисейский район;
- Ермаковский район;
- Идринский район;
- Иланский район;
- Ирбейский район;
- Казачинский район;
- Канский район;
- Каратузский район;
- Кежемский район;
- Козульский район;
- Краснотуранский район;
- Курагинский район;

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		35

- Манский район;
- Минусинский район;
- Мотыгинский район;
- Назаровский района;
- Нижнеингашский район;
- Новоселовский район;
- поселок Кедровый;
- Партизанский район;
- Пировский район;
- Рыбинский район;
- Саянский район;
- Северо-Енисейский район;
- Сухобузимский район;
- Тасеевский район;
- Тюхтетский район;
- Ужурский район;
- Уярский район,
- Шарыповский район;
- Шушенский район.

В соответствии с заключёнными договорами для предоставления услуг, у ПАО «Красноярскэнергообл» появились новые обязанности, такие как:

- производство предпечатной подготовки и печать платёжных документов на оплату взносов на капитальный ремонт, начисленных региональным оператором;

- производство доставки платёжных документов до плательщиков;

- производство приёма платежей от плательщиков без взимания комиссионного вознаграждения с плательщиков – граждан (собственникам

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		36

помещений не может выставляться дополнительный платёж за оплату взноса капитального ремонта);

- оказание услуг консультирования собственников помещений;
- обеспечение безопасности и конфиденциальности персональных данных при их обработке.

ПАО «Красноярскэнергосбыт» осуществляет все выше перечисленные обязанности в соответствии с договором, заключенным с региональным оператором, являясь его платежным агентом. Законодательством предусмотрен строгий порядок расходования средств, которые собираются по данным договорам. Для осуществления сбора денежных средств ПАО «Красноярскэнергосбыт» были открыты специальные расчетные счета агента, списание с которых постоянно контролируется банком. Деньги, которые поступают на специальный счет агента, могут быть переведены только тому, для кого они предназначаются. Подобным образом, средства, перечисляемые за капитальный ремонт многоквартирных домов, могут быть переведены только на счет регионального оператора.

Перечисление денежных средств, поступающих на специальный счет, производится в ежедневном режиме. За комплекс предоставления услуг платежным агентом по сбору и перечислению денежных средств, предусмотренных договором, производится отдельная оплата, которая не взимается с граждан.

## **2.2 Анализ механизма сбора средств на капитальный ремонт**

Фонд был создан для выполнения функций регионального оператора, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Красноярского края, в число которых входят [4]:

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		37

а) аккумулирование денежных взносов на капитальный ремонт, которые уплачиваются собственниками помещений в многоквартирных домах и формируются для целей капитального ремонта на счетах Фонда;

б) открытие на собственное имя специальных счетов и совершение операций по данным счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании выбрали Фонд в качестве владельца специального счета;

в) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете или счетах Фонда;

г) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, где собственники помещений формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Фонда, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости дополнительных средств, полученных из иных источников, в том числе из краевого бюджета и (или) местного бюджета;

д) взаимодействие с органами государственной власти Красноярского края и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, где собственники помещений формируют фонды капитального ремонта на счете или счетах Фонда;

е) предоставление гарантий для собственников помещений при кредитовании кредитными организациями проектов по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

ж) субсидирование части процентной ставки по банковским кредитам, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		38

з) осуществление иных функций, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации, законами Красноярского края.

В 2013 – 2014гг. краевым бюджетом на осуществление уставной деятельности фонда было предусмотрено 27,3 и 94,9 млн руб. Цели расходования которых представлены в таблице 4 [4].

Таблица 4 – Расходы Регионального фонда капитального ремонта в 2013 – 2014 годах

Расходы	Показатели в тыс. руб.
Получено средств из краевого бюджета на содержание регионального оператора в 2013 году	10 550,0
Фактически израсходовано на содержание регионального оператора в 2013 году	5 924,8
Получено средств из краевого бюджета на содержание регионального оператора в 2014 году	41 184,7
Фактически израсходовано на содержание регионального оператора в 2014 году (с учетом	45 576,5
в том числе: фонд оплаты труда с учетом отчислений во внебюджетные фонды	14 430,5
Штатная численность на 31 декабря 2014 года, чел.	57

В 2013 году Фондом в основном осуществлялись организационные мероприятия, связанные с началом деятельности юридического лица, в число которых входит: регистрация в Пенсионном фонде РФ, Фонде социального медицинского страхования, открытие счета для ведения хозяйственной деятельности в Енисейском объединенном банке, оформление печати, заключение договора аренды помещения для размещения офиса Фонда и пр.

Кроме организационных мероприятий Фондом были проведены [4]:

а) отбор организации на оказание услуг по предоставлению

информационно – аналитической системы управления региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Красноярского края. По результатам запроса котировок победителем был признан ООО «Центр автоматизации энергосбережения» (город Новосибирск), с которым заключен договор. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах сформирована на базе предоставленного программного продукта;

б) консультации по формированию информационно – аналитической системы управления региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Красноярского края в целях формирования региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Красноярского края;

в) ряд выездных совещаний по теме: «Организация системы капитального ремонта на территории Красноярского края, в том числе формирование долгосрочной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

В течение 2014 года Фондом принималось активное участие в завершении формирования нормативной базы – более 12 нормативных актов разработаны заново или внесены изменения в имеющиеся, в число которых входит:

а) подготовлены предложения в актуализированную редакцию Региональной программы капитального ремонта на 2014 – 2043 года, которая была опубликована 09.12.2014г. и вступила в силу 20.12.2014г.;

б) подготовлены предложения по предельной стоимости каждого вида услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах по методике Минстроя РФ и статистике ремонтов

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		40

по 185–ФЗ.

В целях осуществления начисления взносов собственниками на капитальный ремонт, Фондом была организована и проведена работа по наполнению информационно – аналитической системы управления региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Красноярского края необходимыми данными, в рамках которой [4]:

1. Составлена база данных многоквартирных домов по Красноярскому краю, благодаря проведенной работе с: Росреестром, органами местного самоуправления. Сформированы реестры помещений, находящихся в муниципальной, краевой и федеральной собственности. Подготовлены и подписаны соглашения с управлениями социальной защиты населения об информационном обмене в целях начисления мер социальной поддержки собственникам помещений;

На данный момент база данных включает 15 044 МКД суммарной общей площадью 49677 м<sup>2</sup>, это более 600 тыс. уникальных счетов собственников по каждому помещению, которое включено в программу капитального ремонта [3]. Ведется непрерывная работа над актуализацией базы данных.

2. Создана система привлечения и аккумулирования взносов на капитальный ремонт. Проведен отбор российских кредитных организаций для открытия общих и специальных счетов. Региональным фондом капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края был объявлен победитель – ПАО «Сбербанк России»;

3. Проведен отбор платежных агентов на заключение договоров на оказание услуг по предпечатной подготовке, печати, доставке ежемесячных платежных документов. По итогам проведенного отбора выбрано 4

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		41

организации, имеющие опыт в начислении и сборе средств на территории региона – на большей территории края ПАО «Красноярскэнергосбыт», далее ФГУП «Почта России» (север края), УК ООО «Северный Быт» (Норильск), и ООО«ЕРКЦ» (Назарово).

В декабре месяце 2014 года было произведено первое начисление взносов на капитальный ремонт на территории Красноярского края, и направлена в адрес собственников первая квитанция на оплату взносов на капитальный ремонт, на оборотной стороне которой был размещен договор о формировании фонда капитального ремонта.

Вся собираемость денежных средств на капитальный ремонт на территории Красноярского края за 2014 год представлена на рисунке 3 [3].

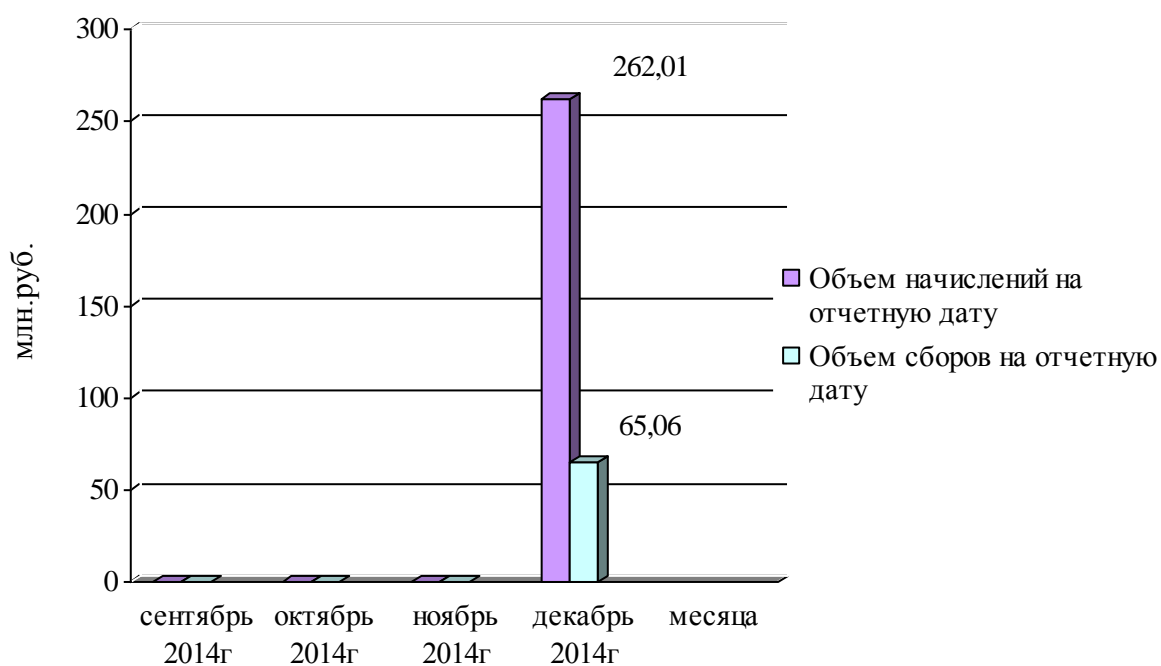


Рисунок 3 – Собираемость средств собственников в 2014 году

Собираемость денежных средств собственников по данным за 2015г. представлена на рисунке 4 [4].



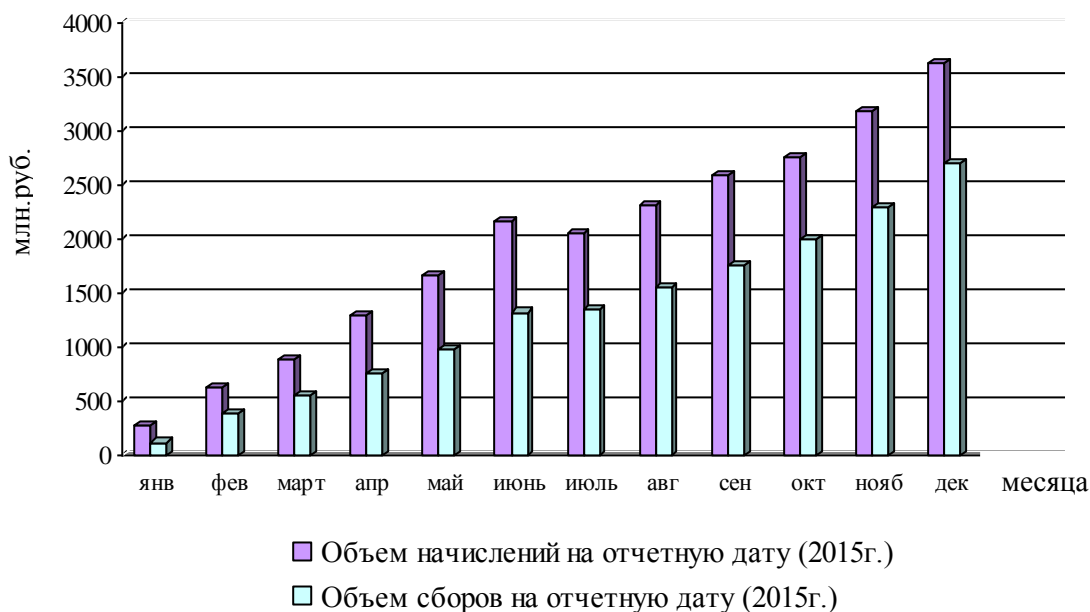


Рисунок 4 – Собираемость средств собственников в 2015 году

Собираемость денежных средств собственников по данным за 2015г. представлена на рисунке 5 [4].

Таблица 5 – Собираемость средств собственников в 2015 году

Показатели в млн.руб.

Месяц 2015 года	Объем начислений на отчетную дату (2015г.)	Объем сборов на отчетную дату (2015г.)
Январь	279,8	119,2
Февраль	636,6	396,6
Март	889,6	556
Апрель	1303,3	761,1
Май	1664,7	975,5
Июнь	2163,6	1324,2
Июль	2051,7	1354,4
Август	2320,6	1547,8
Сентябрь	2596,8	1765,9
Октябрь	2764,4	1993,2
Ноябрь	3187,8	2304,8
Декабрь	3628	2699,2

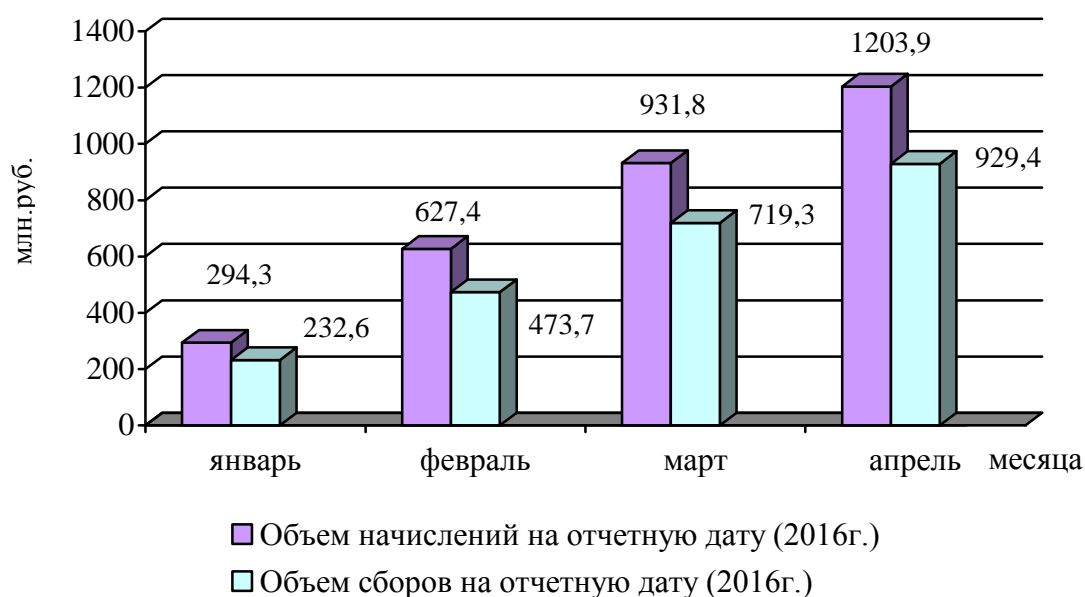


Рисунок 5 – Собираемость средств собственников в 2016 году

Таблица 6 – Собираемость средств собственников за 2014 – 2016 года

Показатели в млн.руб.

Показатель	2014г., 4 квартал	2015г.	2016г., 1 квартал
Объем начислений на отчетную дату составляет	262,01	3628	1203,9
Объем сборов на отчетную дату составляет	65,06	2699	929,4
Доля собираемости средств собственников, (%)	24,83	74,39	77,2

По данным сбора средств собственников на нужды капитального ремонта заметна активная динамика роста объема сборов на 49,56% в 2015 году по сравнению с 2014 годом. А в сравнении 2015 год с 2016 годом, увеличение объема сборов уже произошло на 2,9%. Это может свидетельствовать о хорошей разъяснительной работе с населением о

механизме сбора денежных средств на нужды капитального ремонта.

Основной объем работы по формированию фондов капитального ремонта был проведен в 2014 году. По состоянию на 01.01.2015 года распределение многоквартирных домов по способам формирования фонда капитального ремонта представлено на рисунке 6 [4].

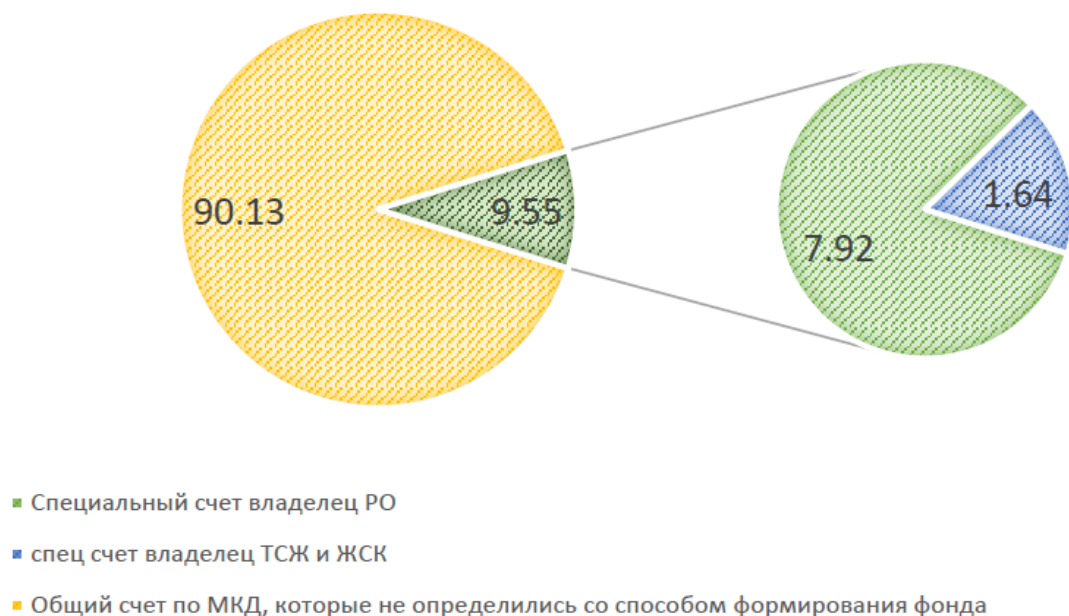


Рисунок 6 – Распределение площади МКД по способу формирования Фонда на 01.01.2015 года

В 2015 году обработано 34 протокола общих собраний собственников МКД, поступивших в Региональный фонд, в числе которых [4]:

– 23 протокола о смене способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирных домах с общего счета регионального оператора на специальный счет ТСЖ, Региональный фонд, Управляющая организация;

– 4 протокола о смене способа формирования фонда капитального ремонта в многоквартирных домах со специального счета ТСЖ на общий счет регионального оператора;

– 6 протоколов о смене владельца специального счета (со специального счета открытого на имя регионального оператора, на специальный счет ТСЖ или управляющей организации);

– 1 протокол о смене кредитной организации.

Таблица 7 – Анализ обработанных протоколов общих собраний собственников МКД, поступивших в Региональный фонд

Количество поступивших протоколов	Выбрали способ в 2015 году		Динамика по состоянию на 01.01.2016		Поступило протоколов об изменении способа	
	Количество, ед.	Площадь, тыс.м2	Количество, ед.	Площадь, тыс.м2	Количество, ед.	Площадь, тыс.м2
Всего	15 044	49 467,50	15 044	49 677	-	-
Отклонено (отсутствие кворума, выбор управляющей организацией владельцем специального счета и т.п.)	31	240,5	-	-	-	-
Принято, в том числе с решением:	777	4 810,17	-	-	-	-
Специальный счет Регионального оператора	577	3 861,97	563	3 814,43	64	456,0
Специальный счет ТСЖ, ЖСК	91	765,10	104	851,34	23	177,0
Специальный счет УК	0	0	1	9,2	11	121,0
Общий счет	109	183,10	121	202,57	12	19,0
Не определились со способом формирования фонда	14 158	44 657,33	14 255	44 799,4	-	-

В адрес Фонда за указанный период поступило 128 протоколов общих собраний собственников о проведении капитального ремонта многоквартирных домов в 2015 году, еще в отношении 9 многоквартирных домов решение о проведении капитального ремонта принято администрациями муниципальных образований.

Количество многоквартирных домов, представивших протоколы в разрезе муниципальных образований, приведено в таблице 8 [4].

Таблица 8 – Список протоколов в разрезе муниципальных образований.

Наименование МО	Количество МКД включенных в план на 2015 год	Количество МКД предоставивших протоколы по утверждению вида капитального ремонта
Ачинский район	1	1
Емельяновский район	1	1
Ермаковский район	1	1
Иланский район	1	1
Кежемский район	2	0
Курагинский район	2	2
Манский район	1	1
Нижнеингашский район	3	1
Таймырский Долгано-Ненецкий муниципальный район	1	0
г. Ачинск	6	6
г. Бородино	2	2
г. Енисейск	2	2
г. Дивногорск	2	2
г. Железногорск	12	12
г. Зеленогорск	8	5

Продолжение таблицы 8

Наименование МО	Количество МКД включенных в план на 2015 год	Количество МКД предоставивших протоколы по утверждению вида капитального ремонта
г. Канск	4	4
г. Красноярск	66	63
г. Лесосибирск	5	5
г. Минусинск	6	6
г. Назарово	2	2
г. Норильск	7	5
г. Сосновоборск	2	1
г. Шарыпово	2	2

В Региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов на территории Красноярского края включено 15 044 многоквартирных дома [4].

По состоянию на 31.12.2015г.:

– 14 378 многоквартирных домов, собранные денежные средства с которых к формируются на общем счете;

– 666 многоквартирных домов, формирующие фонды капитального ремонта на специальных счетах.

Открыты 779 593 уникальных лицевых счетов, на которые производится начисление взноса на капитальный ремонт.

Уровень сбора денежных взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов, собственниками помещений и ОМС, которые формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора за 2015 год составил 74,4%, в том числе по месяцам, представлен на рисунке 7.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		48

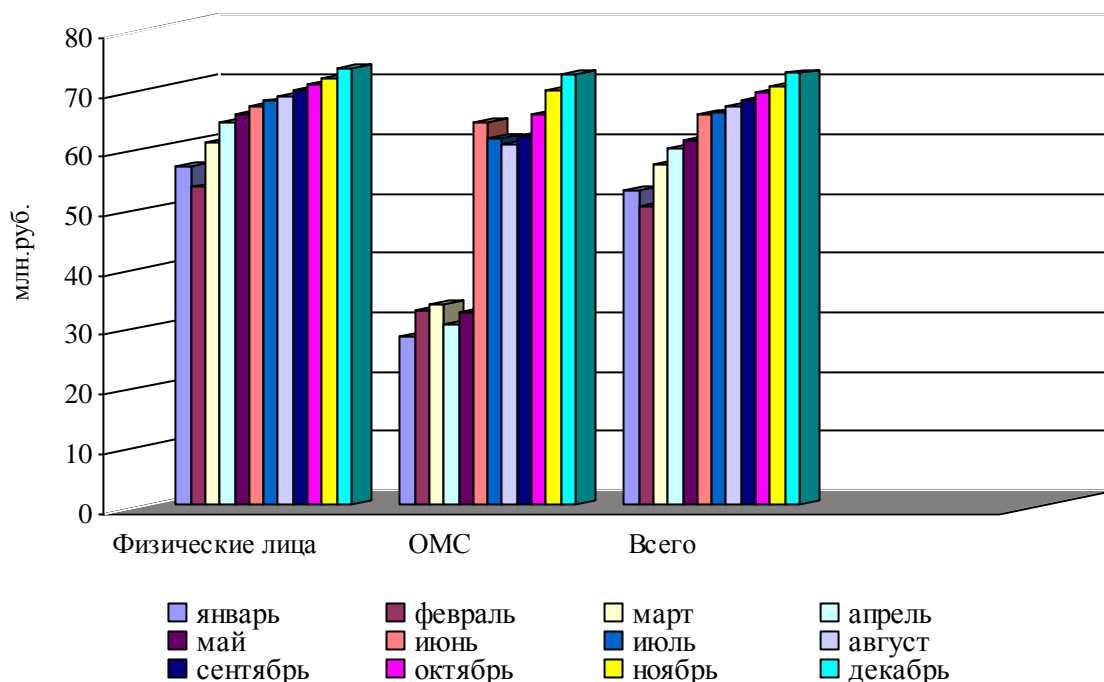


Рисунок 7 – Динамика сборов взносов за 2015 год

Объем собранных средств по состоянию на 01.01.2016 составил 2 563 млн. руб. [3].

В течение 2015 года заключено 132 соглашения об уплате взносов на капитальный ремонт с юридическими лицами, в том числе 30 соглашений с ОМС и 102 с коммерческими организациями.

Выполнена работа с собственниками помещений по переносу ошибочно заплаченных денежных взносов в количестве 478 шт. на общую сумму 455,3 тыс.руб [3].

Проведен анализ перечня многоквартирных домов, включенных ОМС в региональную программу, на предмет наличия аварийного жилищного фонда. Выявлен ряд домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, проведена проверка сбора взносов по муниципальным помещениям и аварийным домам, а также наличие помещений, находящихся в

муниципальной собственности указанных ОМС как принадлежащие физическим лицам.

Произведен возврат излишне оплаченных взносов по аварийным домам – 466 лицевых счетов на сумму 198,7 тыс.руб., кроме того возвращены денежные средства ошибочно начисленные нанимателям помещений – 715 лицевых счетов на сумму 416,4 тыс.руб., которые были перечислены в ПАО «Красноярскэнергосбыт» для зачета средств на оплату услуг по предоставлению электроэнергии [4].

Также, на счета собственников возвращено ошибочно перечисленных средств на сумму 2 138,7 тыс.руб. [3]. Возврат и перечисление средств в счет оплаты электроэнергии осуществлялись на основании заявлений собственников.

Была завершена работа по улучшению механизма ведения учета поступления взносов через банковскую систему. Проведена работа по загрузке реестров юридических и физических лиц в программный комплекс регионального оператора.

В 2015 году заключено 15 дополнительных соглашений по размещению денежных средств на счете регионального оператора на условиях неснижаемого остатка. За 2015 года было размещено 2 904 млн. руб. по средневзвешенной ставке 9,74 % годовых [3].

В целом за 2015 год на средства собственников было начислено процентов в размере 108 622,4 тыс. руб. [3]

В части денежных средств на специальных счетах заключено 142 дополнительных соглашения по размещению, на условиях неснижаемого остатка под 7 % в ПАО «Сбербанк», под 7% в ПАО АКБ «Связь – банк» и под 6,8% в АО «Россельхозбанк».

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		50



С учетом обращений граждан проведена работа с ПАО «Сбербанк» для улучшения порядка приема взносов от собственников помещений. Были разработаны инструкции по порядку осуществления платежных взносов, а также инструкции для работников банка о том, как принимать данные взносы. Инструкции были доведены до каждого отделения Сбербанка, а также размещены на сайте Фонда.

Выполнялась работа по совершенствованию приема взносов от собственников. Совместно с ПАО «Сбербанк» проведена работа по размещению данных об оплатах на специальные счета Регионального фонда в платежных терминалах банка.

Выполнены работы в 60 МКД, в том числе [3]:

- в 2015 году подписаны комиссионные акты приемки работ в 5 МКД;
- проводилась работа комиссии по приемке работ.

Плановый срок комиссионной приемки работ 1 квартал 2016года.

Все разработанные проекты на выполнение работ по капитальному ремонту размещены в составе конкурсной документации на выполнение работ по капитальному ремонту на официальном сайте Фонда.

На всех объектах в соответствии с заключенными договорами подряда производился строительный контроль.

Кроме того, в 2015 году в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 № 185–ФЗ Красноярскому краю была выделена финансовая поддержка из Фонда содействия реформированию жилищно – коммунального хозяйства [18]. Средства краевого бюджета, было решено направить на замену лифтов, имеющих срок эксплуатации 35 лет и более.

В целом на замену лифтов направлено:

- 21,5 млн. руб. за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ;

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		51

– 130,8 млн. руб. за счет средств краевого бюджета.

С учетом предоставляемой государственной поддержки в краткосрочный план было включено 22 многоквартирных дома (81 лифт), расположенных 5 городских округах (по 1 дому в городах Ачинск, Дивногорск, Железногорск, Сосновоборск и 18 домов в г. Красноярск).

В результате проведенных конкурсных процедур была получена экономия в размере 22,7 млн. руб., которая будет направлена на замену лифтов в 3 МКД в городе Красноярске (12 лифтов) [3].

Были приняты меры Фондом, в отношении собственников помещений в многоквартирных домах, имеющих задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт [4]:

– в течение 2015 года, при поступлении в адрес Фонда обращений граждан с отказом вносить взносы, подготавливая соответствующий ответ, ответственный сотрудник Фонда анализировал состояние лицевого счета заявителя, и в случае наличия задолженности в текст ответа включалась информация о необходимости погашения имеющейся задолженности. Всего направлено 150 претензий с предупреждением о подаче исковых заявлений в суд в случае непогашения имеющейся задолженности;

– в адрес собственников помещений в многоквартирных домах, включенных в краткосрочный план, имеющих задолженность по оплате взносов на капитальный ремонт направлено 35 претензий о наличии задолженности по взносам на капитальный ремонт;

– ведется работа по взысканию задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт в судебном порядке, на 31.12.2015г. поданы 39 исковых заявлений в суды о взыскании суммы задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт и суммы, начисленных пени в отношении помещений, расположенных в многоквартирных домах в пределах города Красноярска (в

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		52

целях исключения командировочных расходов) принадлежащих физическим лицам;

– поданы 11 исковых заявлений о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт в отношении муниципальных образований;

– поданы 3 исковых заявления о взыскании задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт в отношении иных юридических лиц.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		53

### **3 Разработка мероприятий по управлению механизмом сбора средств на капитальный ремонт**

#### **3.1 Комплекс мероприятий по улучшению механизма сбора средств на капитальный ремонт**

Для улучшения финансового состояния публичного акционерного общества «Красноярскэнергосбыт» была установлена необходимость разработки комплекса мероприятий по увеличению собираемости денежных средств на услуги ЖКХ.

Квалифицированный сбор денежных средств на услуги ЖКХ включает финансовые решения по четырем основным направлениям [1]:

- учет задолженности собственников на отчетный период;
- диагностика причин возникновения большого объема задолженности собственников и ее состояние;
- разработка определенной политики и внедрение в организации современных мер предотвращения возникновения задолженности и методов управления;
- контроль за текущим состоянием и объемом задолженности.

Данный вид деятельности по сбору денежных средств для рассматриваемой организации является не основной, но ухудшение показателей может негативно отразиться на общих финансовых показателях предприятия.

У граждан, которые проживают на территории Красноярского края, существует обязанность по своевременной оплате оказанных капитальных работ многоквартирных домов организациям, которые предоставляют данный вид услуг. В настоящее время не вся часть населения выполняет

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		54

свою обязанность по оплате добросовестно из-за ряда причин. ЖК РФ, который вступил в силу с 1 марта 2005 г., и Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства РФ от 23.05.06 № 306, предоставляют возможность не только активизировать работы по взысканию задолженности, но и ужесточить меры, применяемые к должникам [19].

### Задолженности собственников

Задолженности, по критерию срока исполнения обязательств, делятся на виды:

1. Текущая;
2. Просроченная.

Текущая задолженность – это задолженность, которая существует в пределах установленного срока погашения. Срок погашения задолженности полностью не истек, но обязанность по ее погашению уже возникла.

Согласно ст. 155 ЖК РФ плата за жилье и коммунальные услуги, в том числе и за капитальный ремонт, вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом [20]. Следовательно, Жилищный кодекс РФ допускает установление других сроков оплаты жилищно-коммунальных услуг по каждому отдельному жилому дому.

Таким образом, в отношении оплаты капитального ремонта многоквартирного дома текущая задолженность собственников существует в период с 1-го по 10-е число месяца, следующего за оплачиваемым (если другой период не установлен договором).

Относительно данной задолженности запрещено принимать меры по ее

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		55

взысканию или штрафные санкции, в отношении задолженности, так как собственник еще не совершил нарушения прав кредитора.

Тем не менее, существует возможность по применению различных мероприятий для стимулированию оплаты капитального ремонта. На данной стадии требуется принятие определенных мер по предупреждению возникновения просроченной задолженности со стороны собственников.

Просроченная задолженность – это задолженность, у которой истек срок оплаты. Относительно существующего порядка оплаты за капитальные услуги, просроченная задолженность возникает с 11-го числа месяца, следующего за оплачиваемым (если другой период не установлен договором).

Просроченную задолженность, погашение которой ожидается в течение определенного периода времени, классифицируют по критерию возможного периода погашения:

- а) 2 – 3 месяцев с момента возникновения задолженности;
- б) 12 месяцев (1 год) с момента возникновения задолженности;
- в) 12 – 36 месяцев (1–3 года) с момента возникновения или погашение задолженности, которой вообще не ожидается.

Просроченную задолженность по возможности взыскания с должника разделяют на практически подлежащую и практически не подлежащую взысканию.

К частным случаям практически не подлежащей взысканию задолженности относятся:

- взыскание задолженности с истекшим сроком исковой давности (36 месяцев);
- отсутствие должника (или его наследников), в том числе, когда его местонахождение не установлено;

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		56

– отсутствие у должника доходов и (или) имущества, на которое может быть обращено взыскание.

К данному виду задолженности применяются мероприятия по взысканию с собственников и использованию штрафных санкций, потому что собственник уже нарушил установленный срок оплаты и совершил правонарушение.

Для целей дальнейшей разработки мероприятий по снижению задолженности собственников, целесообразно рассмотреть виды просроченной задолженности, которые классифицируются по критерию возможного периода погашения.

#### Классификация задолженности по периоду погашения

1. Задолженность, погашение которой ожидается в период до 2–3 месяцев текущего года.

Работа практически не ведется с задолженностью со сроком менее двух месяцев, так как экономическая эффективность от нее значительно меньше (затраты рабочего времени специалиста по работе с должниками больше, а оплачиваемые суммы долга сравнительно небольшие в этом периоде).

Причинами возникновения данного вида задолженности могут являться как недисциплинированность со стороны собственников, так и получение собственника дохода после 10–го числа месяца текущего года.

Причины временного характера, ведущие к возникновению 2 – 3 месячной задолженности:

- неумышленная неоплата («забывчивость»);
- болезнь собственника, которая не позволяет ему несколько месяцев оплачивать услуги капитального ремонта;

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		57

- продолжительный отъезд;
- совершение крупных расходов (расходы, связанные с большими праздниками, подготовкой к школе и т.п.);
- несогласие с начисленными суммами и тарифами;
- неудобная система сбора платежей (неудобный график работы учреждений и т. п.).

После устранения причин появления, задолженности оплачиваются собственниками.

Таким образом, задержка оплаты в пределах 2–3 месяцев основана на факторах, которые чаще всего связаны непосредственно с собственником или организационными «неудобствами» в системе сбора платежей.

Следует отметить, что неприменении мер ответственности за несвоевременную оплату жилищно – коммунальных услуг (в том числе и капитального ремонта) существующие обязательства собственников перерастают в категорию долгосрочной задолженности.

2. Задолженность, погашение которой ожидается в период до 12 месяцев (долгосрочная задолженность).

Данный вид задолженности определен более глубокими причинами, в том числе осмысленного (осознанного, умышленного) характера. Наиболее распространенными причинами продолжительной неоплаты жилищно – коммунальных услуг в период более трех месяцев являются:

- умышленное уклонение от оплаты по морально – психологическим причинам (политического характера, ожидание инфляции и т.п.);
- уклонение от оплаты в связи с проживанием во втором жилье или в другом городе, вызванное неудобством внесения денежных средств в другом городе/районе и отсутствием ответственности за это;
- уклонение от оплаты в связи с принадлежностью к социально

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		58



незащищенным категориям населения;

– умышленное уклонение от оплаты в связи с низким качеством жилищно – коммунальных услуг;

– хронические заболевания, препятствующие оплате жилищно – коммунальных услуг;

– другие уклонения от оплаты, в связи со слабо развитым механизмом привлечения к ответственности за неоплату жилищно – коммунальных услуг.

Более того, погашение долгов в течение данного периода, равного в один год, часто обусловлено активными действиями со стороны управляющих компаний по привлечению должников к ответственности.

3. Задолженность, погашение которой ожидается в течение от 12 до 36 месяцев или погашение которой вообще можно не ожидать.

Наиболее частые причины возникновения данной задолженности, с ожидаемым периодом погашения от одного до трех лет, или погашение которой не ожидается:

– причины, обусловленные низким уровнем дохода собственников;

– наличие хронических заболеваний, которые препятствуют осуществлению действий по оплате жилищно – коммунальных услуг (в том числе и капитального ремонта);

– наличие ситуаций, при которых взыскание задолженности с собственника практически и (или) юридически невозможно.

Исходя из всех выше перечисленных причин, устойчивая неспособность собственника оплачивать жилищно – коммунальные услуги подкрепляется невозможностью (или нежеланием) ее взыскания.

Классификация временных периодов формирования задолженности, в зависимости от существующих видов задолженности собственников:

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		59

а) Период, когда задолженность отсутствует. Он существует в период текущего месяца, когда обязательства по оплате предоставляемых жилищно-коммунальных услуг еще не возникли;

б) Период существования текущей задолженности. Относительно жилищно – коммунальных услуг, таким периодом относится срок с 1–го по 10–е число месяца, следующего за расчетным. Обязательство по оплате у собственников уже существует, но срок его погашения еще не истек;

в) Период существования первичной просроченной задолженности. Задолженность формируется 11–го числа месяца, следующего за расчетным, и существует до срока оплаты за следующий месяц текущего года, т.е. потребитель на момент оплаты за следующий месяц является должником за предыдущий месяц;

г) Период существования рецидивной просроченной задолженности. Данная задолженность возникает при неоплате потребителем за два – три расчетных периода подряд;

д) Период формирования устойчивой тенденции неоплаты. Данная тенденция проявляется, если сохраняются задолженности свыше трех месяцев и до года;

е) Период сохранения устойчивой тенденции неоплаты. Характерный признак данного периода – это наличие задолженности за 12 месяцев и больше.

#### 4. Практически не подлежащая взысканию задолженность.

Наиболее строгой мерой ответственности за неоплату является взыскание в судебном порядке задолженности за жилищно – коммунальные услуги и последующее обращение взыскания на имущество должника. При всем этом, следует отметить, что существуют ситуации, когда даже вынесение судебного решения о взыскании задолженности с собственника

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		60

практически не влечет за собой получения истцом денежных средств для оплаты предоставленных жилищно – коммунальных услуг.

Более того, гражданским законодательством установлен общий срок исковой давности, по истечении которого суд отказывает во взыскании имеющихся сумм долга. Общий срок исковой давности составляет 3 года (36 месяцев).

Следует отметить, что на стадии исполнительного производства могут возникнуть обстоятельства, в результате которых исполнение судебного решения окажется практически невозможным. В частности, это такие случаи, когда отсутствует должник или имущество, на которое может быть обращено взыскание.

В соответствии со ст. 446 ГПК РФ можно отметить, что взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на имущество из определенного перечня, принадлежащее гражданину – должнику на праве собственности [21]:

– жилое помещение (его части), при условии если для гражданина – должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением;

– земельные участки, на которых расположены объекты, а также земельные участки, использование которых не связано с осуществлением гражданином – должником предпринимательской деятельности;

– предметы обычной домашней утвари и обихода, вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и др.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши;

– имущество, которое необходимо гражданину – должнику для его профессиональной работы, за исключением предметов, стоимость которых

					<i>ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		<i>61</i>

превышает 100 минимальных размеров оплаты труда, установленных Федеральным законом от 19.06.2000 № 82–ФЗ [22];

– продукты питания и денежные средства на общую сумму не менее трехкратной установленной величины прожиточного минимума самого гражданина – должника, и лиц, которые находятся на его иждивении, а в случае их нетрудоспособности – шестикратной установленной величины прожиточного минимума на каждого из указанных лиц [22];

– топливо, необходимое семье гражданина – должника для приготовления своей ежедневной пищи и отопления в течение отопительного сезона своего жилого помещения;

– средства транспорта и другое необходимое гражданину – должнику в связи с его инвалидностью имущество и прочее указанное в ГПК РФ имущество.

Необходимо учитывать, что выселение гражданина – собственника из его квартиры на основании неоплаты услуг ЖК РФ не предусмотрено. Обращение взыскания на квартиру возможно только в случае, если она не является единственным жильем, как это указано в ст. 446 ГПК РФ [21].

Выселение граждан, которые проживают по договору социального найма, также ограничено большинством юридических и практических условий. В частности, для выселения в случае неоплаты жилищно – коммунальных услуг более шести месяцев необходимо наличие маневренного фонда. Чаще всего в муниципальных образованиях для этих целей он не предусмотрен.

Таким образом, создаются ситуации, когда граждане могут безнаказанно годами не платить за капитальный ремонт.

#### 5. Практически подлежащая взысканию задолженность.

Все остальные ситуации относятся к данной категории задолженности.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		62

Задолженность собственников является результатом в логической цепочке причинно – следственных связей. Установление причин ее образования позволит определить основные направления мероприятий по их устранению и, как следствие, по предупреждению и снижению самой задолженности.

Существуют две группы причин, в связи с которыми население не производит оплату за капитальный ремонт:

1) объективные – это внешние причины, которые не связаны с личностью собственника;

2) субъективные – это причины, которые связаны с личностью собственника.

К субъективным причинам относятся:

а) причины, связанные с доходами собственника:

– уровень размера доходов – в случае, когда у граждан доход низкий или средний, они хотят оплачивать, но не могут из-за отсутствия материальных средств. К примеру, у гражданина уровень дохода не дает права на получение субсидии, но объем расходов не позволяет оплачивать жилищно – коммунальные услуги;

– срок получения дохода – это случаи, когда основным доходом трудоспособного населения является заработная плата, но срок выдачи которой происходит в разные периоды, не зависимо от выставленных к оплате счетов за жилищно – коммунальные услуги.

б) причины, которые связаны с расходами собственника:

– сезонные расходы, к примеру, расходы на праздники (Новый год, день рождения и т.д.), на подготовку детей к школе и т.д.;

– другие крупные расходы, в частности, приобретение мебели, автомобиля, бытовой техники и т. д.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		63

в) причины, которые связаны с морально – психологическими факторами:

– умышленная неоплата – это случаи, когда собственник допускает умышленное уклонение от уплаты начисленных платежей, к примеру, по политическим причинам – не согласны с реформой жилищно – коммунального хозяйства;

– неумышленные неоплата – это случаи, когда основной причиной неоплаты является элементарная «забывчивость» и недисциплинированность собственников.

г) причины, которые связаны с физиологическими факторами, в частности, наличие у граждан – собственников различных заболеваний. При отсутствии внешней помощи у данных граждан, может возникнуть задолженность, которая гасится сразу после устранения породивших ее обстоятельств;

д) причины, которые связаны с местом пребывания, временным отсутствием собственника, приводящие к появлению разрыва между начислением платежей и их оплатой. К примеру, проживание в другом жилье либо в другом городе.

К объективным причинам можно отнести:

а) причины, которые связаны с качеством оказанных капитальных услуг организацией, системы его контроля – ситуации, когда услуги не оказываются должным образом, а тарифы повышаются;

б) причины, которые связаны с организацией системы начисления за капитальные услуги, в частности, несогласие собственников с начисленными суммами. До полного разъяснения для себя всего объема информации население не оплачивает капитальный ремонт;

в) причины, которые связаны с организацией системы сбора

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		64

платежей– это ситуации, когда существуют некоторые препятствия (неудобные расположенные места приема платежей, квитанции на оплату рассылаются не всегда вовремя либо не доходят до потребителя и т.д.) из – за этого отодвигается дата оплаты капитального ремонта на неопределенный период;

г) причины, которые связаны с реализацией права на получение определенных льгот и субсидий – это случаи, когда реализация права для семьи на получение компенсации очень усложнена, в частности, длительным сроком или процедурой, и поэтому число лиц, получающих жилищные субсидии, может быть снижено неготовностью собственника тратить время на оформление документов, к раскрытию информации о доходах и социальном статусу малообеспеченного.

С точки зрения работы с неплательщиками на рынке жилищно – коммунальных услуг выделяются три основных сегмента потребителей, в зависимости от уровня доходов. Все сегменты представлены на рисунке 8. Каждый из них обладает своими поведенческими особенностями.

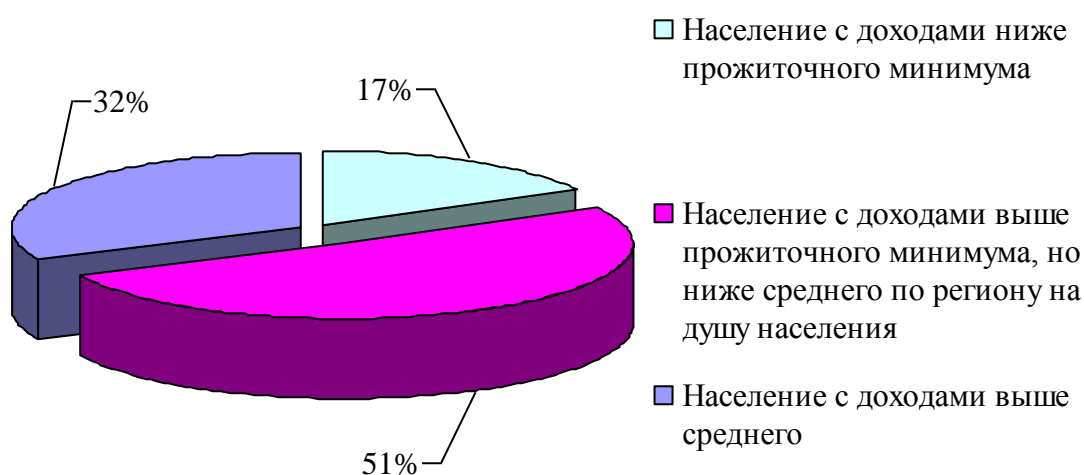


Рисунок 8 – Сегменты потребителей, в зависимости от уровней дохода

В первый сегмент входит категория граждан с доходами ниже прожиточного минимума. Данный сегмент составляет около 17% собственников [3]. Значительная часть данного сегмента использует льготы либо субсидии на оплату сборов за капитальный ремонт. Основной причиной неплатежей в данном сегменте является отсутствие денежных средств на оплату жилищно – коммунальных услуг.

Второй сегмент имеет доходы выше прожиточного минимума, но ниже среднего по региону на душу населения, и составляет около 51 % собственников [3]. Стоимость услуг, как и в первом сегменте, оказывает значительное влияние на потребительские предпочтения, однако, это воздействие существенно меньше. Ограниченность денежных средств обуславливает необходимость постоянного выбора между оплатой капитального ремонта и приобретением каких – либо материальных и нематериальных благ, которые в определенный момент времени наиболее важны, чем оплата за капитальный ремонт. Это в свою очередь оказывает достаточно сильное влияние на регулярность платежей. В случае если оплата капитального ремонта не является, по мнению потребителя, достаточно важным мероприятием, то собственник делает свой выбор в пользу приобретения других товаров или услуг.

Третий сегмент, имеющий доходы выше среднего, составляет около 32% собственников [3]. Стоимость капитальных услуг составляет низкую долю в общей структуре его расходов. При выборе и потреблении услуг данный сегмент большее внимание уделяет их качеству. Цена услуг не играет важной роли. Основной причиной неплатежей за услуги капитального ремонта в данном сегменте является их «забывчивость» (недисциплинированность). К другим причинам можно отнести неудовлетворенность качеством капитального ремонта.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		66



Кроме дохода на поведение собственников в сфере капитального ремонта большое влияние оказывает их образ жизни и возраст. Наиболее дисциплинированными плательщиками являются потребители пенсионного и предпенсионного возраста. Наименее «дисциплинированной» группой населения является молодежь.

При других равных условиях собственники с более высоким уровнем образования и культуры оплачивают капитальный ремонт более регулярно. Асоциальные слои населения с низким уровнем культуры относятся к группе злостных неплательщиков.

Разные требования сегментов к уровню капитального ремонта многоквартирного дома обуславливают необходимость дифференцированного подхода к работе с неплательщиками из разных сегментов. Если все меры воздействия на должников в данной сфере условно разделить на правовые, финансово – экономические, информационные и организационные, в настоящее время в основном задействована только первая группа мер, потенциал остальных групп раскрыт в гораздо меньшей степени. В то же время интенсификация их использования могла бы способствовать увеличению платежей за услуги капитального ремонта.

В связи с тем, что для представителей первого по доходам сегмента большое значение имеет стоимость услуг, то помимо мер правового воздействия целесообразно применение финансово – экономических мер стимулирующего характера, в частности, использование системы скидок в случае своевременной оплаты за жилищно – коммунальные услуги.

Для потребителей из второго сегмента, которые обладают необходимыми финансовыми ресурсами для оплаты капитального ремонта, целесообразна разработка комплекса мер финансово – экономического и информационного характера, то есть кроме разработки системы скидок по

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		67

оплате необходимо проводить работу по разъяснению преимуществ своевременной оплаты за услуги капитального ремонта и последствий появления задолженности.

Для третьего сегмента, который наиболее чутко реагирует на качество услуг и уделяет меньше внимание их стоимости, целесообразна разработка набора мер информационного характера. Главным направлением является и улучшение качества услуг по капитальному ремонту с включением ряда организационных мероприятий. Это позволит, с одной стороны, за счет повышения качества услуг, улучшить отношение к предприятию, а с другой – объяснить необходимость своевременной оплаты капитального ремонта.

Все мероприятия, которые проводятся в рамках работы с должниками во всех сегментах потребителей, должны быть доведены до собственников для формирования необходимого общественного мнения.

Выделяются два основных направления противодействия образованию задолженности за капитальный ремонт у населения:

- а) снижение;
- б) предупреждение задолженности.

Для предупреждения формирования задолженности у собственников, необходимо:

1. Осуществление мер социальной защиты собственников с низким уровнем доходом;
2. Применение меры стимулирующего характера для дисциплинированных плательщиков, а также разовые мероприятия по сглаживанию «сезонности»;
3. Совершенствование системы ответственности;
4. Осуществление информационного сопровождение всех происходящих в ЖКХ процессов;

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		68

5. Совершенствование системы и методы организации;

6. Начисление и сбор платежей.

Для мер социальной защиты собственников с низким доходом, в первую очередь, необходимо осуществлять мероприятия, направленные на исключение формирования задолженности социальных групп населения с низкими доходами.

К собственникам с низкими доходами относятся:

- граждане, которые получают пенсии, пособия, стипендии;
- матери – одиночки, семьи с двумя и более детьми;
- работники, работающие в учреждениях бюджетной сферы;
- трудоспособные безработные, не получающие пособия.

Для данных категорий граждан стоимость услуг имеет огромное значение. Поэтому для своевременной оплаты платежей на капитальный ремонт можно использовать системы скидок (льготы, субсидии и т.д.).

Для дисциплинированных плательщиков могут применяться скидки со стоимости услуг на капитальный ремонт путем проведения различных акций и лотерей. В частности, при условии своевременной оплаты предыдущих девяти месяцев, плата за капитальный ремонт снижается в каждом шестом месяце на 1 – 3%.

#### Совершенствование системы ответственности

В сочетании с мерами стимулирующего характера, рекомендуется применять меры ответственности за нарушение платежной дисциплины.

Наиболее эффективные меры ответственности:

- взыскание пени за просрочку платежа;
- введение в договор условия о праве требования возмещения убытков,

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		69

связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности, в случае просрочки платежа.

Пени за просрочку платежа оказывает большое воздействие на должников. Но наниматели (собственники) помещений могут быть освобождены от уплаты пени, если задолженность возникла по уважительным причинам (например, тяжелая болезнь, длительная командировка и т.д.) и имеются подтверждающие документы [23].

Более того, в договор следует включить условие, что в случае просрочки платежа, у платежного агента возникает право требовать возмещения убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности. Данные расходы требуются на содержание юристов, консультантов по работе с должниками, и несут их сами должники.

Все происходящие процессы в жилищно – коммунальном комплексе региона должны иметь информационную поддержку.

В настоящее время существуют такие формы информирования населения, как:

- информационные стенды на подъездах домов;
- информационные стенды в организациях, участвующих по сбору средств на капитальный ремонт;
- информация в СМИ.

Кроме этого, необходимо сделать проблему задолженности населения за капитальный ремонт общеизвестной – разовые акции по масштабному информированию всех слоев населения о проблеме задолженности, с приданием мероприятию социальной значимости через указание конкретных целей и работ, которые необходимо выполнять на собранные от населения средства.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		70

Совершенствование системы и методов организации начисления и сбора платежей

Основные идеи по устранению причин неплатежей, связанные с организационной системой оплаты за капитальный ремонт:

- а) экономия времени и усилий собственников;
- б) обеспечение своевременности получения собственниками информации.

Путь реализации идей – проведение организационных мероприятий:

– доставка квитанций до собственников (приведение в порядок почтовых ящиков, при их отсутствии – вручение квитанции лично потребителю);

– начисление и сверка платежей (возможность телефонной сверки, увеличение пунктов сверки);

– прием платежей (удобное расположение пунктов приема платежей, их увеличение, изменение режима работы и т.п.).

Все перечисленные меры смогут помочь повысить уровень собираемости платежей, но не направлены на решение проблемы снижения уже имеющийся задолженности. Мероприятия по снижению задолженности направлены на конкретного потребителя.

Выделяются несколько направлений снижения задолженности [4].

Рассмотрим данные направления подробно:

1. Общие мероприятия по предупреждению задолженности.

Субъективные причины, которые способствуют возникновению задолженности, являются отчасти следствием объективных причин, то есть тех, которые не связаны с конкретным собственником. Предупреждение задолженности как раз направлено на устранение объективных причин.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		71

Можно сделать вывод, что мероприятия по предупреждению задолженности частично влияют на снижение задолженности.

В частности, случаи неоплаты потребителем по морально – психологическим причинам и по причинам, связанным с крупными расходами, во многом обусловлена слабостью системы привлечения к ответственности за неоплату или несвоевременную оплату капитального ремонта. Задолженность лиц, не оплачивающих капитальный ремонт по физиологическим причинам, обусловлена негибкой системой сбора платежей (организационный аспект), т.е. отсутствием альтернативных способов сбора. Причины, связанные с местом пребывания собственников, коррелируют с системой привлечения к ответственности и организационным аспектом системы сбора платежей. А неоплата капитального ремонта в связи с низким уровнем дохода может быть решена устранением организационных неполадок в системе предоставления льгот и субсидий, а также повышением гибкости системы тарифообразования.

Таким образом, проведение мероприятий по совершенствованию системы платежей за капитальный ремонт, системы предоставления льгот и субсидий, механизмов ответственности и повышения качества позволит снизить часть задолженности собственников, возникшей по организационным и информационным причинам.

2. Дополнительные (предупредительные) мероприятия, направленные на конкретного должника.

Под данными мероприятиями понимается оказание консультационной помощи должнику. Мероприятия чаще всего применяются к собственникам, чьи доходы ниже прожиточного минимума.

Основным инструментом выявления потребности в данных мероприятиях является мониторинг задолженности. По результатам мониторинга необходимо выявить задолженности свыше трех месяцев

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		72

(именно в этот период она приобретает устойчивый характер) и применение данных мероприятий к соответствующему кругу должников. В этом случае используются мероприятия консультационного характера, направленные на предложение должнику (с учетом обстоятельств его жизни):

а) способов снижения расходов, таких как обращение за мерами социальной защиты и обмен квартиры на меньшую;

б) способов дополнительного извлечения доходов, например, сдача в наем или поднаем комнаты в его квартире;

в) альтернативных способов погашения задолженности, например, отработка.

3. Меры договорной ответственности, направленные на конкретного должника.

Меры договорной ответственности могут включать в себя начисление пеней. В соответствии с ЖК РФ начисление пеней не только становится мерой договорной ответственности, но и приобретает характер законной неустойки (не требует наличия договора, взыскивается на основании закона). За несвоевременную или не полностью внесенную плату за капитальный ремонт начисляются и взыскиваются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России. Пени начисляются за каждый день просрочки должнику. Поэтому несвоевременно оплачивать услуги невыгодно [1].

4. Меры предсудебного воздействия, направленные на конкретного должника.

Данные меры заключаются в информировании должника о намеренье обратиться в суд за взысканием задолженности. Фактически это может выражаться в направлении должнику уведомления о необходимости погашения задолженности или копии искового заявления.

Значение данных мероприятий заключается в выполнении функции

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		73

напоминания о необходимости оплаты за услуги капитального ремонта.

5. Меры судебного воздействия на конкретного должника. Данные меры связаны с принуждением должника к совершению действий по оплате капитального ремонта.

Меры не могут применяться, если должным образом не выполнены меры предсудебного воздействия.

Как правило, суд выносит решение о взыскании не только суммы задолженности, но и всех судебных расходов. Более того, размер всех судебных расходов напрямую зависит от суммы задолженности: чем больше сумма задолженности, тем больше размер, государственной пошлины.

Погашение задолженности на основании решения суда осуществляется путем удержания из заработной платы, пенсии, иного дохода.

Задолженность при вынесении судебного решения в пользу истца не всегда будет взыскана с ответчика. В судебной практике существуют случаи, когда от судебных приставов приходит акт о невозможности взыскания долга.

Очень важна предварительная работа с должниками, обращение в суд по «безнадежным» категориям дел целесообразно в том случае, если:

- в наличии есть жилые помещения меньшей площади для переселения должников;
- существует перспектива списания «безнадежной» задолженности и (или) получения возмещения из бюджета на покрытие данных убытков.

Таким образом, более действенными мероприятиями по снижению задолженности является привлечение потребителей к ответственности, представленные в таблице 9.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		74



Таблица 9 – Меры по снижению задолженности

Причины неплатежей	Рекомендуемые меры по снижению задолженности
Низкий доход граждан	Таким гражданам должна быть предоставлена субсидия
Размер расходов граждан на капитальный ремонт не дает права на получение субсидии, а размер доходов ниже среднедушевого	<p>Таким гражданам рекомендуется оказывать консультационную помощь о методах ликвидации и предупреждения задолженности. В качестве рекомендаций могут быть предложены:</p> <p>а) возможность выполнения работ для предприятия с направлением заработанных сумм в счет погашения задолженности;</p> <p>б) переезд в жилое помещение с меньшей площадью или с меньшим размером платы за капитальный ремонт.</p> <p>- для собственников жилых помещений - осуществление купли-продажи с помощью риэлторских фирм, прошедших конкурсный отбор в органах местного самоуправления;</p> <p>- для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам/ официального найма, - путем предоставления другого муниципального жилья;</p> <p>в) сдача «свободной» площади в наем (поднаем) с перечислением суммы арендной платы в счет погашения долга;</p> <p>г) разъяснительные мероприятия о возможности получения скидок экономического характера (разовые акции стимулирующего характера)</p>
Потребители-должники отказались от реализации предложенных мероприятий или задолженность возникла по субъективным причинам	Рекомендуется реализовать право требования возмещения убытков, связанных с реализацией мероприятий по погашению задолженности, предусмотряемое в договоре на управление многоквартирным домом, техническое обслуживание (социального найма)
Все предложенные меры не привели к ликвидации задолженности	Приступить к процедуре судебного взыскания долга. Взыскание задолженности по обязательным платежам осуществляется в судебном порядке - приказном или исковом. В первом случае суды выносят приказ без судебного разбирательства, если сумма долга и причины его появления не вызывают сомнений. Общий срок рассмотрения дела - две недели. Необходимым условием обращения в суд является досудебный порядок урегулирования спора. Сначала должнику направляется уведомление о задолженности, которое вручается непосредственно самому гражданину. Если он отказывается его получить, то в присутствии троих свидетелей составляется акт о таком отказе. Также в письменном виде гражданин предупреждается о подаче иска

Даже применив все вышперечисленные разработанные мероприятия, существует вероятность низкого уровня собираемости средств, потому что у многих собственников бытует мнение, что система сбора и распределения

средств (осуществление капитального ремонта) не совсем верна. Многим гражданам придется долгие годы ждать капитального ремонта собственного дома, и жилье, возможно, к этому времени будет признано аварийным, так и не дождавшись услуг.

Опираясь на данное утверждение, можно рассмотреть еще один вариант мероприятия, где будет эффективней отчислять средства на расчетный счет каждого отдельного дома, а не в общий фонд. При внедрении данного мероприятия следует учесть, что платежный агент остается тот же, в данном случае ПАО «Красноярскэнергосбыт», только он ведет все расчетные счета всех МКД, находящихся под его ведомством. Таким образом, можно достичь повышения платежной дисциплины, со стороны собственников помещений, так как:

- увеличится гарантия своевременно проводимых работ МКД;
- собственники смогут участвовать в разработке графиков проводимых работ по ремонту общедомового оборудования и помещений;
- собственники будут уверены, что все поступающие денежные средства на капитальный ремонт не смогут быть израсходованы на другие МКД, пока ожидается очередь дома.

### **3.2 Оценка эффективности разработанных мероприятий**

Для того, чтобы оценить внедрение каждого из мероприятий, необходимо провести прогнозный анализ сборов денежных средств на капитальный ремонт.

Введение субсидий для определенной категории граждан

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		76

В РФ с 21 июля 2015 года введено субсидирование на нужды капитального ремонта [1]. Данное мероприятие для улучшения сбора денежных средств никак не зависит напрямую от ПАО «Красноярскэнергосбыт» на территории Красноярского края, но имеет стимулирующий характер для определенных граждан, перечень которых представлен в приложении А.

Проведение мероприятий в случае, когда размер расходов граждан на капитальный ремонт не дает права на получение субсидии, а размер доходов ниже среднедушевого

Данной категории граждан рекомендуется оказывать консультационную помощь о методах ликвидации и предупреждения задолженности. В качестве рекомендаций могут быть предложены:

а) возможность выполнения работ для предприятия с направлением заработанных сумм в счет погашения задолженности;

б) переезд в жилое помещение с меньшей площадью или с меньшим размером платы за капитальный ремонт:

– для собственников жилых помещений – осуществление купли – продажи с помощью риэлторских фирм, прошедших конкурсный отбор в органах местного самоуправления;

– для нанимателей жилых помещений, занимаемых по договорам/ официального найма – путем предоставления другого муниципального жилья;

в) сдача «свободной» площади в наем (поднаем) с перечислением суммы арендной платы в счет погашения долга;

г) разъяснительные мероприятия о возможности получения скидок экономического характера (разовые акции стимулирующего характера).

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		77

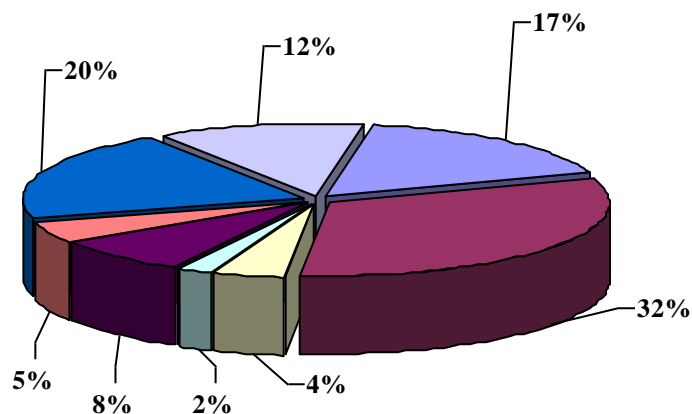
Для ПАО «Красноярскэнергосбыт» наиболее выгодно подходит реализация мероприятий по получению скидок экономического характера, в виде акций стимулирующего характера. Более того, энергосбытовые организации в Сибири уже имеют опыт в проведении подобных мероприятий. Так, например, существует акция от публичного акционерного общества «Томскэнергосбыт» – «В новый год, без долгов» [24]. Сущность всей акции заключается в оплате квитанций за электричество, причем если платежи будут закрыты до определенной даты декабря, при имеющихся задолженностях пени не будут учитываться. Это очень большой стимул для собственников, чтобы закрыть все неплатежи в течение года. Данный опыт можно перенести и на денежные сборы средств на нужды капитального ремонта на территории Красноярского края.

Так, каждый год в ноябре текущего года следует оглашать условие акции: чтобы собственники до 10 числа последнего месяца текущего года закрывали свои задолженности за капитальный ремонт, и тогда начисленные пени за просрочку платежей будут списаны со счетов неплательщиков. Более того, предприятие не понесет особых затрат при проведении подобных мероприятий, так как при организации не требуется участие дополнительного персонала, а консультационная помощь о разъяснении каких – либо текущих мероприятий входит в основные обязанности работы с населением. Хоть предприятию и не получится получить дополнительный доход, в виде начисленных пенни за просрочку платежей, основная цель – погашение задолженности, будет достигнута.

Чтобы оценить экономический эффект проведения мероприятий, необходимо провести анализ предполагаемых сборов.

Согласно внутреннему анализу организации, распределение удельных весов по разработанным мероприятиям представлено на рисунке 9.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		78



- Льготы и субсидии
- Добросовестные плательщики
- Отработка долга
- Перевод жилья в муниципальную собственность
- Обмен жилья
- Сдача жилья
- Стимулирующие мероприятия
- Взыскание в судебном порядке

Рисунок 9 – Распределение удельных весов разработанных мероприятий

Необходимо учесть, что нужные расчетные данные, как таковые отсутствуют, а известны только объемы сборов за последний квартал 2014 года и весь объем сборов за 2015 год – что не достаточно, чтобы точно определить динамику сбора средств на будущие периоды. Прогнозируемые проценты сбора по увеличению объемов средств на капитальный ремонт будут максимально приближены к возможным.

Для составления примерного прогноза начислений на будущие периоды необходимо учесть уровень инфляции.

По данным Росстата, прогноз инфляции [25]:

а) на 2016г. составит – 10,4%;

б) на 2017г. составит – 8,6%;

в) на 2018г. составит – 6,8%.

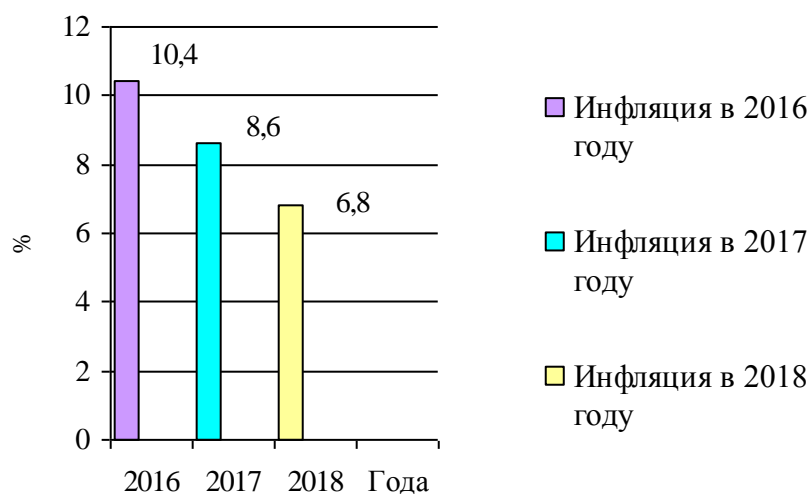


Рисунок 10 – Прогнозный уровень инфляции по годам, по данным Росстата

В связи с отсутствием нормативно – правового акта, устанавливающего порядок государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации, в том числе его государственного технического учета (включая техническую инвентаризацию), можно предположить, что происходит постоянное увеличение сборов денежных средств с увеличением временного периода на 5 – 15%, минимальный процент увеличения составляет 5% ежегодно. Это утверждение доказывают показатели минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Красноярского края, представленные в таблицах 2 – 3.

Рассчитаем увеличение показателей по сбору денежных средств на услуги капитального ремонта, на территории Красноярского края. К расчету объема платежей за капитальный ремонт в анализе примем минимальное

увеличением платежей на 5%, с учетом повышения тарифа каждый временной период на 5% и годового прогноза инфляции на 2017 и 2018 года.

Произведем расчеты.

Известен объем начислений за:

– 4 квартал 2014 г.;

– 2015г.;

– 1 квартал 2016г.

Объем начислений за весь период 2016г. рассчитаем благодаря увеличению в 3 раза известного значения начисления за 1 квартал 2016г.:

Объем начислений  $_{2016} = 1203,9 * 3 = 3611,7$  млн.руб.

Объем начислений в прогнозных периодах (2017 – 2018гг.) по плану будут увеличены на 5% каждый год, из-за повышения тарифа. Найдем значения, с учетом прогноза инфляции:

$$\text{Объем нач-й}_n = \text{объем нач-й}_{n-1} - \text{объем нач-й}_{n-1} * \left( \text{инфляция} - \text{повышение тарифа} \right) \quad (1)$$

Объем начислений  $_{2017} = 3611,7 - 3611,7 * (0,086 - 0,05) = 3481,679$  млн.руб.

Объем начислений  $_{2018} = 3481,679 - 3481,679 * (0,068 - 0,05) = 3419,009$  млн.руб.

Чтобы рассчитать объем сборов за 2016 год, применим аналогичный порядок, как и с объемом начислений.

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		81

Объем сборов  $_{2016} = 929,4 * 3 = 2788,2$  млн.руб.

Для нахождения значений объема сборов в прогнозных периодах применим формулу, аналогичную объему начислений:

Объем сборов  $_{2017} = 2788,2 - 2788,2 * (0,086 - 0,05) = 2687,825$  млн.руб.

Объем сборов  $_{2018} = 2687,825 - 2687,825 * (0,068 - 0,05) = 2639,444$  млн.руб.

Чтобы рассчитать показатель объема сборов после проведения мероприятий, применим утверждение, что происходит постоянное увеличение сборов денежных средств с увеличением временного периода на 5 – 15%. Для расчетов воспользуемся минимальным значением увеличения, равного 5%, с учетом того, что объем начислений за все периоды остается равным значениям, как и до внедрения мероприятий.

Объем сборов после  
проведения мероприятий  $_n = \text{объем сборов}_n * \text{увеличение сборов, \%}$  (2)

Объем сборов после  
проведения мероприятий  $_{2017} = 2687,825 * 1,05 = 2822,220$

					ДП - 38.03.01.03.09 ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		82



Объем сборов после

проведения = 2639,444\*1,05 = 2771,420

мероприятий 2018

Результаты всех расчетов приведены в таблице 10.

Таблица 10 – Анализ сборов денежных средств на капитальный ремонт в прогнозных и постпрогнозных периодах

Наименование показателей	Ед.изм.	Период					Итого за период 2014-2018гг.
		4 квартал 2014 отчет	2015 отчет	2016 прогноз	2017 прогноз	2018 прогноз	
До проведения мероприятий по увеличению сборов на капитальный ремонт							
Объем начислений	млн.руб.	262,010	3628	3611,700	3481,679	3419,009	14402,400
Объем сборов	млн.руб.	65,060	2699	2788,200	2687,825	2639,444	10879,529
Доля собираемости средств	%	24,83	74,39	77,20	77,20	77,20	75,54
После проведения мероприятий, при увеличении на 5% ежегодно							
Объем начислений	млн.руб.	262,010	3628	3611,700	3301,094	3076,619	14402,400
Объем сборов	млн.руб.	65,060	2699	2927,610	2822,220	2771,420	11285,300
Доля собираемости средств	%	24,83	74,39	81,06	81,06	81,06	78,36

Итоговое увеличение объема сборов, в процентах за пять лет, текущий и два прогнозных года, должно составить 78,36%, это на 2,82% больше, чем при неизменных сборах денежных средств, до введения мероприятий, в денежном выражении это составляет 405,77 млн.руб.

Учитывая удельные веса, распределенные по разработанным мероприятиям, можно определить, на сколько произойдет увеличение сборов по каждому из отдельных мероприятий. Результаты расчетов представлены в таблице 11.

Таблица 11 – Анализ увеличения денежных поступлений за счет внедрения мероприятий

Наименование показателей	Период					Итого за период 2014-2018г.г., млн.руб.	Удельный вес, %
	4 кв.2014 отчет, млн.руб.	2015 отчет, млн.руб.	2016 прогноз, млн.руб.	2017 прогноз, млн.руб.	2018 прогноз, млн.руб.		
Абсолютное отклонение - рост объема сборов на КР от проведенных мероприятий	0,00	0,00	139,41	134,39	131,97	405,77	100,00
из них:							
1. Льготы, субсидии малообеспеченным гражданам	0,00	0,00	23,70	22,85	22,44	68,98	17,00
2.Работа с добросовестными, но забывчивыми плательщиками (напоминание о необходимости уплаты долга)	0,00	0,00	44,61	43,01	42,23	129,85	32,00
3. Отработка долга в организации ЖКХ	0,00	0,00	5,58	5,38	5,28	16,23	4,00
4. Перевод жилья в муниципальную собственность (финансирование КР из федерального бюджета)	0,00	0,00	2,79	2,69	2,64	8,12	2,00
5. Обмен жилья на другое с меньшей площадью	0,00	0,00	11,15	10,75	10,56	32,46	8,00
6. Сдача жилья в найм (аренда)	0,00	0,00	6,97	6,72	6,60	20,29	5,00
7. Разовые мероприятия, стимулирующие оплату КР (акция «Новый год без долгов» и др.)	0,00	0,00	27,88	26,88	26,39	81,15	20,00
8. Взыскание в судебном порядке	0,00	0,00	16,73	16,13	15,84	48,69	12,00

По таблице 11 можно сделать выводы, что хоть основные средства по увеличению и дают добросовестные плательщики, но основной эффект, для закрытия задолженностей по капитальному ремонту в конце каждого периода – 20% сборов, дают разовые акции, стимулирующего характера.

Таким образом, объем денежных средств, собранных на капитальный ремонт составит:

а) в 2016 году – 2927,61 млн.руб.;

б) в 2017 году – 2822,22 млн.руб.;

в) в 2018 году – 2771,41 млн.руб.

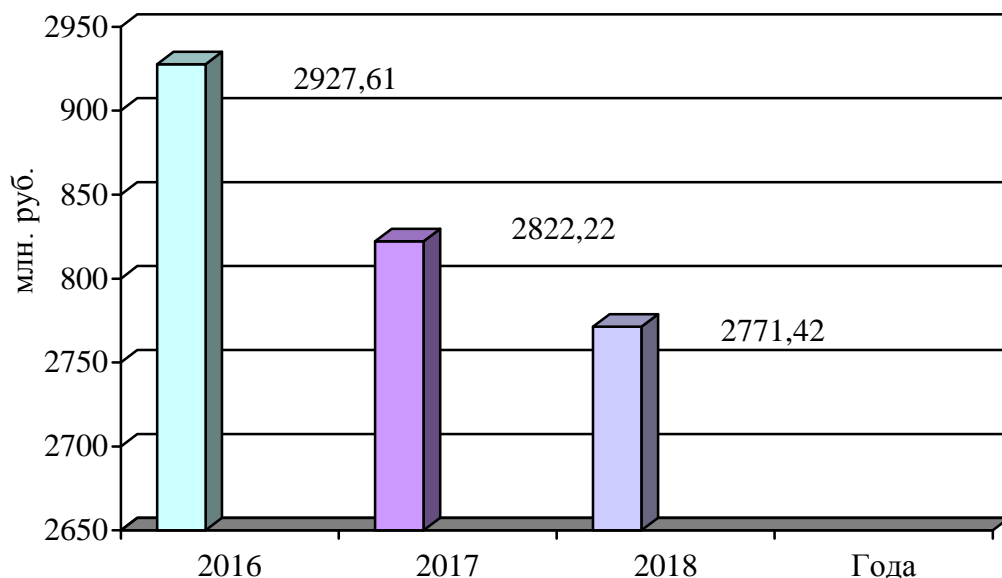


Рисунок 11 – Объемы средств на капитальный ремонт в прогнозируемых периодах

Уменьшение объема сборов в прогнозируемых периодах произошло из-за высокого уровня инфляции, но это не означает, что проводимые мероприятия не эффективны. Наоборот, по данным прослеживается увеличение объема собираемых средств и с учетом высокого уровня инфляции, это наглядно видно в таблице 11.

Применив все мероприятия, можно достигнуть увеличения за три прогнозных периода, равных в год, на 2,82%, в денежном выражении это составит 405,77 млн.руб., с учетом всех инфляционных ожиданий.

Более того, основной удельный вес объемов сбора денежных средств лежит на плечах добросовестных плательщиков. И главную роль в

повышении средств играют разовые мероприятия, стимулирующие оплату капитального ремонта, в виде постоянных акций, в конце каждого года. Благодаря подобной стимуляции сбора появляется возможность закрыть текущие задолженности собственников, без понесенных дополнительных затрат.

Рассмотрим эффективность второго вида мероприятий, а точнее использование только специального счета для сбора средств за услуги капитального ремонта МКД на территории Красноярского края.

В следствии закрытости данных по увеличению сборов средств, предположим увеличение объема денежных сборов на 15% и осуществим расчеты, по примеру расчетов, приведенных в таблицы 10. Прогнозные расчеты представлены в таблице 12.

Таблица 12 – Анализ сбора денежных средств на капитальный ремонт в прогнозных и постпрогнозных периодах

Наименование показателей	Ед.изм.	Период					Итого за период 2014-2018г.г.
		4 квартал 2014 отчет	2015 отчет	2016 прогноз	2017 прогноз	2018 прогноз	
До проведения мероприятия по увеличению сборов на капитальный ремонт							
Объем начислений	млн.руб.	262,010	3628	3611,700	3481,679	3419,009	14402,400
Объем сборов	млн.руб.	65,060	2699	2788,200	2687,825	2639,444	10879,529
Доля собираемости средств	%	24,83	74,39	77,20	77,20	77,20	75,54
После проведения мероприятия, при увеличении на 15% ежегодно							
Объем начислений	млн.руб.	262,010	3628	3611,700	3301,094	3076,619	14402,400
Объем сборов	млн.руб.	65,060	2699	3206,43	3091,00	3035,36	12096,85
Доля собираемости средств	%	24,83	74,39	88,78	88,78	88,78	83,99

Исходя из расчетов, приведенных в 12 таблице, можно сделать вывод, что итоговый объем, собранных денежных средств, в периоды с 2014 – 2018

года, составит 83,99%. Благодаря внедренному мероприятию произойдет увеличение сборов на 6,79% за три временных периода, равных году, что составляет в денежном выражении 1217,321 млн. руб.

Таблица 13 – Итоговые показатели эффективности двух видов мероприятий

Показатели в млн.руб.

Показатель	Общие мероприятия	Отказ от «общего котла»	Отклонение
Объем сборов	11285,30	12096,85	811,55
Доля собираемости средств, (%)	78,36	83,99	5,63
Отклонение объема сборов до проведения мероприятия и после	(405,771)	(1217,321)	811,55

Соотнося два вида мероприятий, можно сделать вывод, что отказ от использования «общего котла» намного эффективнее, т.к. при использовании только специального счета можно достичь увеличения сборов на 1217,321 млн.руб., что больше на 811,55 млн.руб. (3,97%), относительно внедрения общих мероприятий по предотвращению задолженности со стороны собственников. Это может привести к постоянной платежной дисциплине со стороны собственников, что позволит уменьшить объем долгосрочной задолженности и упростит работу предприятию, как платежному агенту.

Абсолютно увеличить до 100% сборы невозможно по объективным причинам, но достигнуть показателей приближенных и переваливающих за 80% уровня собираемых средств очень реально.