

Организация фонда капитального ремонта, как решение проблем развития жилищного фонда в Ростовской области

Л.А.Сеферян, Е.Е.Пингин

Ростовский государственный строительный университет

Аннотация: Рассмотрены основные вопросы организации капитального ремонта жилищного фонда. Проведен анализ инфраструктуры жилищно-коммунального хозяйства по состоянию на 2015 год в Ростовской области. Составлен график на основании пообъектного обследования аварийных и ветхих домов в городе Ростове-на-Дону. Представлены в табличной форме модели финансирования капитального ремонта, а также способы формирования фонда капитального ремонта.

Ключевые слова: капитальный ремонт; инфраструктура; жилищно-коммунальное хозяйство; финансирование; городское хозяйство; муниципальный фонд; способ накопления; жилищно-коммунальные услуги; коммунальный комплекс; региональный оператор; товарищество собственников жилья.

Состояние фонда современной России, квалифицируется высоким уровнем износа. Из-за критически высоко срока эксплуатации, процент аварийного состояния инженерного оборудования с каждым годом растет. Но в соответствии с нормативами и стандартам, Муниципальные фонды призваны обеспечивать население соответствующими качественными жилищно-коммунальными услугами (ЖКУ).

Одной из самых сложных проблем городского хозяйства является ресурсообеспечение, при эксплуатации жилого фонда. Бесперебойная подача в жилые здания тепла, воды, электроэнергии, газа, отвод сточных вод, вывоз твердо – бытовых отходов. Подготовка инженерных систем к работе в зимнее время требует высокого уровня организации инженерно-технического хозяйства, и квалифицированного персонала, для проведения значительного объема ремонтных и профилактических работ на сетях и сооружениях, а также эффективного функционирования аварийных служб [1, 2].

По Федеральному закону № 131-ФЗ на органы местного самоуправления возлагается содержание муниципального жилищного фонда, а в соответствии с Жилищным Кодексом РФ на органы местного

самоуправления возлагается жилищный контроль [3, 4].

По последним исследованиям, в Ростовской области инфраструктура коммунального хозяйства по состоянию на 2015 год изношена в среднем на 65%, в шахтерских городах порядка 75%, а в сельских поселениях и того достигает 85-90%. В Ростове-на-Дону износ инфраструктуры коммунального хозяйства жилого фонда находится на уровне менее 40%. Установлено, что муниципальные дома стареют со скоростью 1,5% в год [4, 5]. В результате выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2015 – 2049 годы состояние жилого фонда Ростовской области до 2025 году может существенно ухудшиться, что неминуемо приведет к катастрофической ситуации. Итоги проведенного пообъектного обследования аварийных и ветхих домов в городе Ростове-на-Дону в 2015 году можно увидеть на рисунке 1.

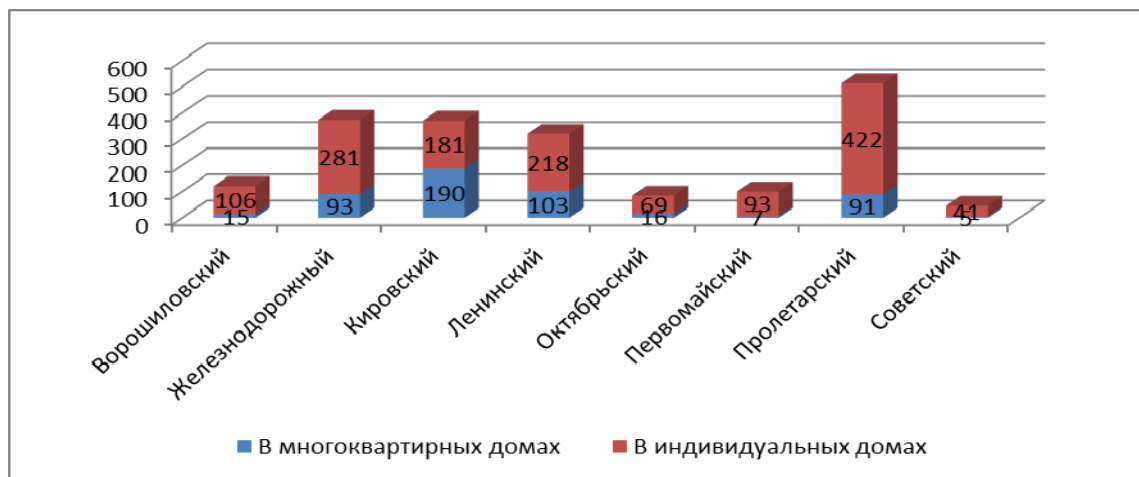


Рис. 1 – Количество ветхих домов в районах г. Ростова-на-Дону, ед.

Процесс разработки организационно-технологических решений, и экономико – экологической модернизации систем коммунальной инфраструктуры включает: план мероприятий по повышению организационно – технологических решений, эффективности деятельности организации коммунального комплекса; обоснование обеспечения прогнозируемого объема и основное, качество производимых организацией

коммунального комплекса товаров (оказываемых услуг) в соответствии с требованиями, установленными техническими регламентами, с экологическими нормативами и имеющимися производственными возможностями организации коммунального комплекса [5, 6].

В законодательстве РФ, определено понятие инвестиционных программ как программ финансирования строительства и/или модернизации различных видов коммунальной инфраструктуры и объектов, используемых для оказания соответствующих услуг, в целях реализации программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры [3, 4]. Правовая база проведения капитального ремонта в 2016 году претерпевает ряд важных изменений. Наиболее существенное из них – норма, обязывающая собственников заключить договор о формировании фонда капитального ремонта, теперь не действует. Собственники должны будут вносить взносы на капитальный ремонт, а региональный оператор в установленные законодательством сроки должен его провести [6, 7].

Так, в соответствии с введенным пунктом 4.1. статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации, «если собственники помещений в многоквартирном жилом доме приняли решение об определении ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, перечень услуг и/или работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и сроки проведения капитального ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой капитального ремонта» [3, 4].

Данная Региональная программа Капитального ремонта, утверждается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации из расчёта минимального размера взноса на капитальный ремонт. Программа состоит из

адресов многоквартирных домов, нуждающихся в проведении капитального ремонта, перечня работ по капитальному ремонту и планового года проведения капитального ремонта [7, 8]. На основании региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2015 - 2049 годы, утвержденной постановлением Правительства Ростовской области «Об утверждении Региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ростовской области на 2015-2049 годы» от 26.12.2013 № 803 можно построить график количества объектов из перечня работ по капитальному ремонту на один календарный год представлен на рисунке 2.



Рис. 2. Проведение работ по капитальному ремонту в Ростовской области

Необходимо учесть, что сроки проведения капитального ремонта, установленные региональной программой, являются предельными. Собственники вправе в любое время принять решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, не дожидаясь наступления срока, установленного региональной программой. При досрочном проведении капремонта собственники смогут использовать средства, накапливаемые на специальных счетах. Об этом говорит введенный пункт 4.2. статьи №170 Жилищного кодекса Российской Федерации: «решением

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. В этом случае перечень услуг и/или работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, может быть дополнен услугами и/или работами, не предусмотренными региональной программой капитального ремонта, а сроки проведения капитального ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой капитального ремонта.» [6, 7].

Обязанность по уплате взносов на капремонт наступает у граждан по истечению 4 месяцев с момента опубликования региональной программы капитального ремонта. Взносы собственников жилья формируют фонд капитального ремонта [8, 9]. Не позднее 2 месяцев со дня официальной публикации региональной программы капремонта жильцы на общем собрании количеством голосов не менее $2/3$ от общего числа голосов собственников должны выбрать 1 из 2-х способов формирования фонда капремонта представлены в таблице 1.

Таблица №1

Сравнительная характеристика моделей финансирования капитального ремонта

Модель Участники	Потребители услуг		Администрация	Потребители услуг - собственники квартир из других домов
	Собственники	Объем участия		
1	2	3	4	5

1	2	3	4	5
<i>МОДЕЛЬ 1</i> Финансирование капитального ремонта за счет бюджетов различных уровней, безвозмездно передаваемых собственникам жилых помещений	Физические лица	Софинансирование в размере сборов за период ремонта	Безвозмездное предоставление средств Ст. 165ЖК РФ	-
<i>МОДЕЛЬ 2</i> Финансирование капитального ремонта за счет пропорционального участия собственников жилых помещения	Физические лица	Софинансирование 70 %	Софинансирование 30%	-
<i>МОДЕЛЬ 3</i> Финансирование капитального ремонта за счет средств кредитования частных собственников помещений средствами городского бюджета, средствами собственников помещений в других домах и иными заемными средствами	Физические лица	Софинансирование в размере сборов за период ремонта	Софинансирование в размере доли износа за период ремонта. Предоставление заемных средств. Возврат доли взносов	Возврат заемных средств. Предоставление заемных средств

Способ накопления денег можно будет изменить, как видим из таблицы 2. Но, если средства находятся у регионального оператора, новое решение жильцов вступает в силу только через 2 года. Если же средства отчисляются на специальный счет, то возможность изменения формы накопления возникает уже на следующий месяц после принятия решения на общем собрании собственников. Также отметим, что в случае, если собственники жилья не выбрали способ формирования фонда капремонта, взносы автоматически перечисляются региональному оператору [9, 10].

Таблица №2

Способы формирования фонда капитального ремонта

	1-й вариант	2-й вариант
Куда перечисляются денежные средства	На счет регионального оператора	На специальный счет. На эти средства банк начисляет проценты
Кто может открыть счет	Региональный оператор	ТСЖ, ЖСК, региональный оператор
Место хранения счета	Фонд регионального оператора	Банк с уставным капиталом более 20 млрд. рублей
Распределение взносов	Деньги идут в «общий котел». Региональный оператор будет выделять финансы на ремонт домов в очередности, прописанной в региональной программе	Формирование накоплений на капитальный ремонт только своего дома.
Ответственность	Региональный оператор отвечает не только за накопление средств, но и в целом за реализацию системы капитального ремонта МКД	Существует большая вероятность отследить судьбу своих денег. Но вместе с тем на граждан ложится дополнительная ответственность и самостоятельность
Выбор подрядчика и контроль над выполнением работ	Осуществляется региональным оператором	Осуществляется собственниками помещений МКД
Расходование средств	Деньги могут расходиться только на цели, связанные с организацией и проведением капремонта МКД	
Финансовая поддержка	Государственная и муниципальная поддержка предоставляется на равных условиях	

Региональный оператор – это специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах. Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно – правовой форме фонда.

Решение о создании регионального оператора принято Правительством Ростовской области. Учредителем Фонда является Ростовская область.

Литература

1. Сеферян Л.А. Стратегии развития города Ростова-на-Дону в сфере жилищно – коммунального хозяйства // Известия РГСУ, 2013, № 17. – 158с. – С.49 – 55.

2. Supply Chain and Logistics. Terms and Glossary- Council of Supply Chain Management Professionals, 2005.

3. Федеральный закон от 06.10.2003 N 131-ФЗ (ред. от 15.02.2016) «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» // Информационно-правовой портал «Гарант». Режим доступа: http://base.garant.ru/12138291/2/#block_200

4. Жилищный кодекс РФ. Действующая редакция. Электронный ресурс Информационно-правовой портал «Гарант». Режим доступа: http://base.garant.ru/12138291/2/#block_200

5. Отчет о реализации 1 этапа комплексных мероприятий по созданию базы данных восстановления жилищного фонда Ростовской области в рамках областной целевой программы «Капитальный ремонт многоквартирных домов и создание условий для управления многоквартирными домами на территории Ростовской области в 2007 – 2011 годах». – Ростов-на-Дону, 2007. – 118 с.

6. Шеина С.Г. Методология стратегического управления техническим состоянием жилищного фонда путем моделирования и оптимизации организационно-технологических решений. // Автореф. дисс. доктора техн. наук. – Ростов-на-Дону, 2008. – С. 13.



7. Сеферов Г.Г. Применение имитационного моделирования при разработке перспективного плана капитального ремонта жилищного фонда муниципального образования // Инженерный вестник Дона, 2012. – Т. 22. - № 4, ч. 1. URL: ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1156

8. Сеферян Л.А., Зильберова И.Ю. Реформирование жилищно – коммунального хозяйства региона // «Строительство-2013»: Материалы Международной научно-практической конференции. Ростов н/Д: Рост. гос. строит. ун-т. – С. 125 – 127

9. Terminology in Logistics. Terms and Definitions/ Glossary of Logistics Terms – European Logistics Association, 2005.

10. Сеферян Л.А., Исследования конъюнктуры организации по обеспечению потребителей в жилищно-коммунальном хозяйстве // Инженерный Вестник Дона, 2013, № 3. URL: ivdon.ru/magazine/archive/n3y2013/1951

References

1. Seferyan L.A. Izvestiya RGSU, 2013, № 17. pp.49 – 55.
2. Supply Chain and Logistics. Terms and Glossary- Council of Supply Chain Management Professionals, 2005.
3. Federal'nyj zakon ot 06.10.2003 N 131-FZ (red. ot 15.02.2016) «Ob obshhikh principah organizacii mestnogo samoupravlenija v Rossijskoj Federacii». Informacionno-pravovoj portal «Garant». [The federal law from 06.10.2003 N 131-FZ (ed. From 15.02.2016) "On general principles of local self-government in the Russian Federation"]. URL: base.garant.ru/12138291/2/#block_200
4. Zhilishhnyj kodeks RF. Dejstvujushhaja redakcija. [Housing Code of the Russian Federation. The current edition].Elektronnyj resurs Informacionno-pravovoj portal «Garant». URL: base.garant.ru/12138291/2/#block_200
5. Otchet o realizacii 1 jetapa kompleksnyh meroprijatij po sozdaniju bazy dannyh vosstanovlenija zhilishhnogo fonda Rostovskoj oblasti v ramkah oblastnoj



celevoj programmy «Kapital'nyj remont mnogokvartirnyh domov i sozdanie uslovij dlja upravlenija mnogokvartirnymi domami na territorii Rostovskoj oblasti v 2007 – 2011 godah». [Report on the implementation of Phase 1 of the complex of measures on creation of database recovery of the housing stock of the Rostov region in the framework of the regional target program "Overhaul of apartment buildings and create conditions for the apartment blocks in the Rostov region in 2007 - 2011"]. Rostov-na-Donu, 2007. 118 p.

6. Sheina S.G. Metodologija strategicheskogo upravlenija tehničeskimi sostojanijem zhilishhnogo fonda putem modelirovanija i optimizacii organizacionno-tehnologičeskikh reshenij. [Methodology of strategic management of the housing stock technical condition by the simulation and optimization of organizational and technological solutions]. Avtoref. diss. doktora tehn. nauk. Rostov-na-Donu, 2008. p. 13.

7. Seferov G.G. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2012, №4, p.1. URL: ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1156

8. Seferyan L.A., Zil'berova I.Ju. «Stroitel'stvo-2013»: Materialy Mezhdunarodnoj nauchno-praktičeskoj konferencii. Rostov n/D: Rost. gos. stroit. un-t. 125 – 127 pp.

9. Terminology in Logistics. Terms and Definitions. Glossary of Logistics Terms – European Logistics Association, 2005.

10. Seferyan L.A. Inženernyj vestnik Dona (Rus), 2013, №3. URL: ivdon.ru/magazine/archive/n3y2013/1951