

Захарова Татьяна Николаевна

кандидат философских наук, доцент,
заведующий кафедрой «Политологии, истории
и философии»
Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте РФ
Челябинский филиал
Россия, Челябинск

Tatyana N. Zakharova

master of the direction of preparation
«The public and municipal administration»
Russian academy of national economy and
public service under the President
of the Russian Federation
Chelyabinsk branch
Russia, Chelyabinsk

Даниленко Максим Сергеевич

магистрант направления подготовки
«Государственное и муниципальное
управление»
Российская академия народного хозяйства и
государственной службы при Президенте РФ
Челябинский филиал
Россия, Челябинск
vosvod74@gmail.com

Maksim S. Danilenko

master of the direction of preparation
«The public and municipal administration»
Russian academy of national economy and
public service under the President
of the Russian Federation
Chelyabinsk branch
Russia, Chelyabinsk
vosvod74@gmail.com

**СУЩНОСТЬ И МЕТОДЫ УПРАВЛЕНИЯ
КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМАХ**

**EXPERIENCE AND PERSPECTIVES OF
IMPROVING THE STATE MANAGEMENT OF
THE ORGANIZATION OF HIGH-TECH
MEDICAL CARE FOR THE POPULATION**

Аннотация

В статье рассматриваются основные понятия капитального ремонта многоквартирного дома. Определены принципы и методы управления для реализации комплексного планирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Определены важнейшие задачи ремонтной политики, определяющие потребности в капитальном ремонте жилья, разработке основных направлений и приоритетов ремонтной политики, формировании адресной программы ремонтов, определении основных источников ресурсообеспечения и путей привлечения необходимых ресурсов. Предложен ряд мер по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Ключевые слова:

капитальный ремонт, многоквартирный дом, планирование ремонта

Abstract

The article deals with the basic concepts of major repairs of an apartment building. Principles and methods of management for implementation of complex planning of capital repairs of the General property in apartment houses are defined. The most important tasks of the repair policy that determine the needs for major repairs of housing, the development of the main directions and priorities of the repair policy, the formation of a targeted program of repairs, the definition of the main sources of resources and ways to attract the necessary resources. A number of measures for the overhaul of common property in apartment buildings are proposed.

Keywords:

overhaul, apartment building, repair planning

В процессе эксплуатации все объекты общего имущества многоквартирного дома подвергаются износу вследствие естественного старения материалов, из которых они изготовлены, силовых нагрузок (несущие конструкции) либо вследствие влияния геодезических и природно-климатических факторов, а также

условий использования и уровня надлежащего содержания объектов общего имущества и его частей, в том числе своевременности устранения возникающих неисправностей путём проведения ремонтов.

Рассмотрим несколько понятий капитального ремонта многоквартирного дома.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». (в ред. от 23 июня 2016) // "Российская газета", № 162, 27.07.2007 капитальный ремонт многоквартирного дома – проведение и (или) оказание предусмотренных Федеральным законом работ и (или) услуг по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме. Как отмечают Дедюхина Е.С., Добышева Т.В., Неудачин Е.А. «Капитальный ремонт – оказание услуг и (или) выполнение работ в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества и обеспечения соответствия общего имущества установленным требованиям безопасности, санитарии и иным требованиям, предусмотренным действующим законодательством» [4].

Сопоставив два основных определения, можно сделать вывод, что «Капитальный ремонт является заменой или восстановлением отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, то есть проведение модернизации дома» [1].

Комплексная система планирования ремонтов охватывает все группы жилищного фонда города района и виды ремонтно-восстановительных работ,

используемые ресурсы, а также особый характер взаимосвязи с участниками ремонтно-восстановительного процесса

Важнейшим звеном эффективной ремонтной политики является устойчивое ресурсообеспечение. Поэтому в качестве важных элементов капитального ремонта должны рассматриваться основные виды финансово-инвестиционных, кадровых, информационных и других ресурсов.

Для реализации комплексного планирования капитального ремонта, модернизации и реконструкции жилищного фонда необходимо выполнение ряда принципов:

- целенаправленность – означает, что ремонтная политика должна осуществляться в соответствии с четко определенной системой целей функционирования и развития жилищного фонда;
- ресурсообеспеченность – это необходимость обеспечения реализации плановых мероприятий всеми видами требуемых ресурсов;
- социальность – означает, что при разработке целей, задач и плановых мероприятий по капитальному ремонту жилищного фонда, прежде всего, необходимо учитывать его социальную значимость и интересы населения;
- концептуальность – означает, что принятие решений по проведению капитального ремонта жилья муниципального образования должно осуществляться в рамках единой концепции ремонтной политики и политики развития жилищного фонда в целом;
- обоснованность – означает, что методы планирования должны обеспечивать обоснованность принимаемых решений как с социально-экономической, так и с технической точек зрения;
- конкурентность – означает, что заказы на подготовку и реализацию ремонтных работ должны размещаться на конкурсной основе;
- согласованность – означает максимальный учет интересов всех участников ремонтного процесса;
- открытость – предполагает обеспечение гласности и открытости хода и результатов работ по разработке и реализации ремонтной политики.

Важнейшей целью данной системы служит обеспечение надлежащей сохранности и развития жилищного фонда в перспективный период. На основании базовой цели формируются конкретные целевые ориентиры и решаются важнейшие

задачи ремонтной политики определение потребности в капитальном ремонте жилья, разработка основных направлений и приоритетов ремонтной политики, формирование адресной программы ремонтов, определение основных источников ресурсобеспечения и путей привлечения необходимых ресурсов.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений. Инициировать и провести общее собрание собственников вправе любой из собственников помещений в доме.

Но поскольку в соответствии с жилищным законодательством, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выполнении капитального ремонта общего имущества и об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Регионального оператора о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, необходимо обратиться в управляющую организацию с просьбой о подготовке таких предложений, если они не были направлены управляющей организацией ранее.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу ремонта общего имущества многоквартирного дома принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов, а именно Жилищная инспекция.

Исходя из данного положения предусматривается, что в случае если необходимость выполнения капитального ремонта связана с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением значительного ущерба их имуществу, органы местного самоуправления вправе самостоятельно принять решение о выполнении таких работ (то есть при отсутствии решения общего собрания собственников помещений до выполнения работ) и обязана проинформировать собственников об объеме, стоимости выполненных работ.

В структуре жилищного фонда Российской Федерации по формам собственности жилых домов преобладают так называемые дома-конгломераты – бывшие муниципальные многоквартирные дома с частично или полностью приватизированными квартирами. В настоящее время доля домов-конгломератов составляет около 70 % городского жилого фонда. При этом уровень обеспеченности жильем в достаточно скромен: в среднем на одного человека в РФ приходится примерно 23 кв. м. жилья, что в 2-3 раза ниже аналогичного показателя в развитых странах.

По данным Министерства регионального развития Российской Федерации, чтобы остановить процесс деградации жилищного фонда, необходимо ежегодно проводить капитальный ремонт в объеме более 140 млн кв.м., то есть в России ежегодно должен проводиться капитальный ремонт 4-5 % фонда. Однако в течение последних лет ремонтируется около 0,2 % городского жилищного фонда в год – в 20-25 раз меньше.

Чтобы попытаться изменить действующую систему проведения, а также финансирования капитального ремонта, законодателем была утверждена абсолютно новая система капитальных ремонтов, где на плечи собственников возложена основная часть расходов на капитальный ремонт в виде обязательных взносов на капитальный ремонт

Взносы на капитальный ремонт – обязательные ежемесячные платежи собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме [2].

Лицами, которые обязаны вносить взносы на капитальный ремонт являются только собственники жилых и (или) нежилых помещений в многоквартирных домах, за исключением, собственников помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу в установленном порядке или в отношении

которых исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления приняты решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельных участков, на которых расположены эти многоквартирные дома, и об изъятии каждого жилого помещения в этих многоквартирных домах, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, Челябинской области или муниципальному образованию.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, который обязан теперь уплачивать каждый собственник, устанавливается органом исполнительной власти субъекта. Определяется же он на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в установленный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов. Минимальный размер взноса законодатель определяет в рублях в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме. Устанавливается он на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам в срок до 1 ноября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации региональной программы капитального ремонта [5].

Фонд капитального ремонта – аккумулируемые в специальном порядке финансовые средства, которые формируются из взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете [3].

Специальный счет открывают в кредитной организации, денежные средства на котором сформированы за счет взносов на капитальный ремонт, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, процентов, уплаченных

собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами, находящимися на счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме [6].

Владельцем специального счета согласно частям 2 и 3 статьи 175 Жилищного Кодекса Российской Федерации могут быть: товарищества собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах; осуществляющий управление многоквартирным домом жилищный кооператив; управляющая организация, осуществляющая управление многоквартирным домом на основании договора управления; региональный оператор.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах – комплекс социально-экономических и организационных мероприятий по планированию и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, осуществляемых органами государственной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, юридическими лицами независимо от их организационно-правовой формы или индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирным домом, жилищными, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, товариществами собственников жилья, собственниками помещений в многоквартирных домах.

Мониторинг технического состояния – под мониторингом технического состояния многоквартирных домов понимается система наблюдения за техническим состоянием многоквартирных домов, включающая сбор, систематизацию, анализ и оценку сведений о техническом состоянии многоквартирных домов. Мониторинг технического состояния многоквартирных домов осуществляется уполномоченным органом в порядке, установленном органом исполнительной власти субъекта.

Список использованных источников

1. Стратегия социально-экономического развития страны до 2020 года. URL: <http://strategy2020.rian.ru/>.
2. Постановление Правительства Челябинской области от 30 сентября 2016 г. № 526-П «О краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2017-2018 годы» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04 октября 2016. С. 37.
3. Постановление Правительства Челябинской области от 30 сентября 2016 г. № 526-П «О краткосрочном плане реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2017-2018 годы» // Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04 октября 2016. С. 32.
4. Миронкина, А.Ю. Пути совершенствования страховой пенсии в Российской Федерации // ЭКО. – 2016. - №4 (502). – С. 47.
5. Селезнева, А.К., Толстых, Ю.О., Учинина, Т.В. Основные виды работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5. – С. 19.
6. Селезнева, А.К., Толстых, Ю.О., Учинина, Т.В. Основные виды работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5. – С. 20.
7. Селезнева, А.К., Толстых, Ю.О., Учинина, Т.В. Основные виды работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 5. – С. 21.