

УДК 332.8

Колупанова Екатерина Игоревна

магистрант направления подготовки
«Государственное и муниципальное
управление»
Сибирский институт управления – филиал
ФГБОУ ВО «Российская академия народного
хозяйства и государственной службы при
Президенте Российской Федерации»
Россия, Новосибирск
kr196bcagf@yandex.ru

Ekaterina I. Kolupanova

Post-graduate student of the Faculty
of public administration
Siberian Institute of management – a branch
of the RANEPA
Russia, Novosibirsk

**ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В НОВОСТРОЙКАХ**

**PROBLEMS OF FINANCING CAPITAL
REPAIRS OF THE COMMON
PROPERTY IN NEW BUILDINGS**

Аннотация

Статья посвящена анализу реформирования ЖКХ в части переноса ответственности за состояние и ремонт жилищного фонда на региональные власти, которые обязаны реализовывать соответствующие программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов с привлечением средств собственников жилых помещений. Цель статьи – определить современные проблемы реализации механизма финансирования жилищного фонда. В статье применялись методы контент-анализа, анализа законодательства, сравнения, обобщения. Сделан вывод о наличии ряда проблем функционирования механизма накопления средств собственниками жилых помещений и кратко представлены возможные пути их устранения.

Ключевые слова:

капитальный ремонт, имущество многоквартирного дома, финансирование капитального ремонта, новостройка

Abstract

The article is devoted to the analysis of housing and communal services reform in terms of transferring responsibility for the condition and repair of the housing stock to the regional authorities, who are obliged to implement appropriate programs for the overhaul of the common property of apartment buildings with the involvement of the owners of residential premises. The purpose of the article is to identify the current problems of the implementation of the housing finance mechanism. The article used methods of content analysis, analysis of legislation, comparison, generalization. It is concluded that there are a number of problems with the functioning of the mechanism of accumulation of funds by the owners of residential premises and possible ways to eliminate them are briefly presented.

Keywords:

capital repairs, common property of an apartment building, financing of capital repairs, new building

Обеспечение достойных условий проживания и сохранности жилищного фонда собственников помещений в многоквартирных домах является одной из важнейших социально-экономических задач современного общества, решение которой требует совместных усилий органов власти, бизнеса, а также собственников помещений и потребителей услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Проведение капитального ремонта жилищного фонда всегда является одной из наиболее актуальных проблем, так как со временем увеличивается его износ и снижается как благоустроенность, так и безопасность. Поэтому важно заблаговременно и системно планировать необходимые работы, которые являются

довольно капиталоемкими и не могут быть профинансированы в одночасье, при отсутствии достаточного объема накоплений. Причем такая задача ставится не столько для существенно изношенного фонда, когда времени копить уже нет, сколько для новых домов, у которых такой временной резерв присутствует.

Неудачные эксперименты, проводимые в этой сфере с 2005 года, привели к тому, что с 2012 года собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества, а региональные власти получили основные полномочия для обеспечения сохранности жилого фонда, в том числе по установлению минимального размера взноса, сроков и порядка мониторинга многоквартирных домов, их включения в региональную программу, выбор регионального оператора и другие вопросы. При этом в региональную программу подлежат включению все жилые многоквартирные дома с обязательным установлением срока капремонта, но критерии определения очередности не установлены [2; 4, с. 59,61]. Однако это важно для планирования объемов накоплений с учетом возможностей собственников жилья эконом-класса, которое преимущественно активно строится в крупных городах, о чем свидетельствует динамика ввода в эксплуатацию жилья, способствуя формированию высокоорганизованной урбанистической среды, прежде всего в городских агломерациях [8, с.237; 9, с.40]

С июня 2015 года обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в новостройках, введенных в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения дома в региональную программу [4, с. 63].

В Новосибирской области действует постановление Правительства № 262-п, устанавливающее предельный срок, по истечении которого у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы, возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, т.е. 5 лет [5, 6].

В настоящее время количество новых многоквартирных домов, включенных в региональную программу Новосибирской области, в зависимости от года ввода в

эксплуатацию, отличается (табл.1), как и объем работ, которые потребуется провести (табл.2).

Таблица 1 – Количественная характеристика новостроек, включенных в региональную программу капремонта

Год ввода в эксплуатацию	Кол-во МКД, включенных в региональную программу, шт.	Общее кол-во МКД введенных в эксплуатацию в г. Новосибирске, шт.	Соотношение включенных в региональную программу МКД к общему кол-ву МКД введенных в эксплуатацию, %
2020	9	119	7,56
2019	62	94	65,96
2018	75	86	87,21
2017	80	102	78,43
2016	146	165	88,49

В соответствии с законодательством Новосибирской области [7] сформирован перечень работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, подлежащих включению в состав работ, финансируемых за счет средств фондов капитального ремонта.

Таблица 2 – Периодизация проведения работа по капремонту в новостройках

Год ввода в эксплуатацию	Ремонт крыши	Ремонт фасада	Ремонт внутридомовых инженерных систем	Ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	Ремонт подвальных помещений
2020	2041	–	2041	–	2041
2019	2041	2041	2041	–	2041
2018	2038	2041	2038-2041	2041	2038-2041
2017	2038	2041	2041	2038-2041	2041
2016	2038-2041	2041	2041	2038-2041	2041

Согласно планам проведения капитального ремонта новостроек, введенных в эксплуатацию в 2016 году и позднее, расположенных на территории городского округа Новосибирск, первый капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов будет проводиться в среднем через 22 года после ввода в эксплуатацию (табл. 2).

При этом, согласно действующему законодательству в Новосибирской области первый взнос на капитальный ремонт собственники помещений этих многоквартирных домов начинают платить только с 2021 года для дома, введенного в эксплуатацию в

2016 году, с 2022 года – для 2017 г., с 2023 года – для 2018 г., с 2024 года – для 2019 г., с 2025 года – для 2020 г.

Таким образом, собственники помещений в новостройках будут платить взносы на капитальный ремонт общего имущества в среднем 17 лет.

Как показывает практика, собственникам помещений довольно непросто накопить необходимый объем средств для ремонта общего имущества многоквартирного дома, зачастую требуется государственная или муниципальная поддержка. Анализируя имеющуюся информацию по типичному дому в г. Новосибирске за 2013-2021 гг., введенному в эксплуатацию 30 лет назад и включенному в региональную программу капремонта, можно сделать следующие выводы – большая часть работ профинансирована государством (52%) и за счет средств других домов (23%), а не собственниками жилых помещений данного дома.

Однако проведенная ранее экспертами оценка финансовой обеспеченности региональных программ по капитальному ремонту многоквартирных домов исходя из утвержденного минимального размера взноса, с учетом сроков реализации, объемов господдержки, предельной стоимости работ согласно нормативным правовым актам субъектов РФ, показала, что более чем у 90% регионов наблюдается стабильный дефицит средств на капитальный ремонт [10; 1, с.84].

В 2018 году Контрольно-счетная палата Новосибирской области проверила ход выполнения региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов, реализуемой с 2014 по 2043 годы. По оценкам аудиторов стоимость предусмотренных программой работ выше плановых поступлений взносов на капитальный ремонт, объем которых (без учета государственной и муниципальной поддержки) позволит провести комплексный ремонт только в половине домов, а дефицит средств составит более 90 млрд руб.

При этом объем государственной и муниципальной поддержки, предусмотренный на 2014-2019 годы, менее 6 % от стоимости работ, запланированных на данный период. Выводы аудиторов еще более подтвердили несовершенство действующей системы и необходимость ее корректировки.

Для недопущения нехватки денежных средств на проведение капитального ремонта в новостройках предлагаем внести изменение в постановление Правительства Новосибирской области от 6 сентября 2016 № 262-п в части срока начала сборов взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных

домов, сократив его с 5 лет до 8 месяцев с начала эксплуатации дома. Это позволит собственникам жилых помещений в новостройках накапливать средства на капитальный ремонт не 17 лет, а 21 год.

Также важно для новостроек открывать специальный счет дома, на котором будут аккумулироваться денежные средства для капитального ремонта помещений только этого дома. При этом появляется возможность проведения капитального ремонта многоквартирного дома раньше указанных региональной программой сроков по мере износа конструктивных элементов, инженерных систем, при условии, что собрано достаточное количество денежных средств.

При формировании денежных начислений на специальном счете собственники жилых помещений могут заниматься мероприятиями по организации капитального ремонта их дома самостоятельно, в том числе выбрать подрядную организацию, которая будет осуществлять работы по ремонту дома.

Отсутствие возможности привлекать кредиты банков на условиях их последующего погашения за счет будущих взносов, ограничивает возможность собственников наиболее рационально использовать средства, накапливаемые на спецсчетах, поэтому необходимо корректировать и федеральное законодательство, в том числе по санкциям, вводимым в случае решения о переносе сроков проведения капремонта, вплоть до лишения прав на спецсчет и перевода средств на общий счет регионального оператора.

Помимо этого, для новостроек и иных домов, аккумулирующих средства для капремонта на спецсчетах, необходимо ввести обязанность софинансирования соответствующих работ за счет средств субъекта РФ, что предусмотрено для тех, кто накапливает их на счетах регионального оператора. Особенно такое софинансирование целесообразно при проведении энергоэффективного капитального ремонта.

Таким образом, если устранить противоречия федерального законодательства, отмечаемого исследователями и специалистами [3, с. 133-134], внести изменения в законодательство, регулирующее региональные системы капитального ремонта многоквартирных домов, которые позволят более гибко определять сроки и содержание работ исходя из реального технического состояния соответствующих систем и конструкций дома, а также собираемости средств с учетом реализации задач повышения энергоэффективности жилья, то цели реформы ЖКХ могут быть

достигнуты. В противном случае введенная система капитального ремонта так и останется механизмом принудительного изъятия денежных средств собственников без гарантии качественного и своевременного проведения ремонта их имущества.

Список использованных источников

1. Ермишина, А.В. Оценка финансовой устойчивости региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов в России / А.В. Ермишина, М.А. Мозгунова // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2020. № 4. С. 83-90.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021) // Собр. законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

3. Картавов, С.А. Установление необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома: анализ и предложения / С.А. Картавов, Ю. В. Сидоров // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. 2020. № 12. С. 132-137.

4. Крашенинников П.В. Жилищное право (12-е издание, переработанное и дополненное) / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статус, 2020. [Электронный ресурс]

– URL:
http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/krasheninnikov_pv_zhilishhnoe_pravo_2020/ (дата обращения 21.05.2022)

5. Об установлении срока, по истечении которого у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, и включенном в нее при актуализации, возникает обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: постановление Правительства Новосибирской области от 6 сентября 2016 № 262-п [Электронный ресурс] – URL: <https://docs.cntd.ru/document/465714078> (дата обращения 20.02.2022)

6. Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области, на 2014 - 2043 годы: постановлением Правительства Новосибирской области

от 27.11.2013 № 524-п [Электронный ресурс] – URL: <https://docs.cntd.ru/document/465703492> (дата обращения 26.02.2022)

7. Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области: закон Новосибирской области от 05 июля 2013 года N 360-ОЗ [Электронный ресурс] – URL: <https://docs.cntd.ru/document/465702136> (дата обращения 24.05.2022)

8. Скорых Н.Н. Тенденции реализации государственной политики Новосибирской области в жилищной сфере / Н.Н. Скорых, Н.И. Вальяк // Научный журнал Дискурс. 2018. №5 (19). С.233-243

9. Скорых Н.Н. Пространственное развитие региона: институционализация управления Новосибирской агломерацией / Н.Н. Скорых, В.Ю. Смертева // Развитие территорий. 2015. № 2(2). С. 37-43.

10. Эксперты НИУ ВШЭ проанализировали финансовую устойчивость региональных программ капитального ремонта [Электронный ресурс] – URL: <https://www.hse.ru/news/community/155525894.html> (дата обращения 26.05.2022)