

*Бордоев Доржи Гармаевич, к.э.н, доцент кафедры ЭТМЭГ и МУ
Восточно - Сибирский государственный университет технологий и
управления», Республика Бурятия, г. Улан-Удэ*

*Молчанов Виктор Владимирович, магистрант кафедры ЭТМЭГ и МУ
«Восточно - Сибирский государственный университет технологий и
управления», Республика Бурятия, г. Улан-Удэ*

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация: В материале статьи рассмотрены особенности формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов в Российской Федерации. Проведено исследование преимуществ и недостатков формирования фондов капитального ремонта, которые необходимо учитывать собственникам жилых помещений при выборе способа формирования.

Ключевые слова: Капитальный ремонт многоквартирного дома, недостатки и преимущества формирования фондов капитального ремонта.

Annotation: The article deals with the features of forming the capital repair Fund of apartment buildings in the Russian Federation. A study of the advantages and disadvantages of forming capital repair funds, which should be taken into account by the owners of residential premises when choosing the method of formation.

Keywords: Capital repairs of an apartment building, disadvantages and advantages of forming capital repair funds.

Изменение системы аккумулирования и накопления денежных средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов является

необходимым процессом для решения проблем выхода из строя жилых помещений. Износ жилищного фонда России достиг критического уровня, и организация работы с использованием старых методов не приносит необходимого результата. Для решения данной проблемы необходимо использование новых методов управления жилищным фондом. Одним из таких методов управления является метод создания фонда капитального ремонта средствами собственников жилых помещений. На данный момент есть два способа формирования данных фондов:

1. Финансовые поступления зачисляются региональному оператору, который образован в конкретном регионе. Данный способ формирования фонда капитального ремонта подразумевает под собой зачисление всех денежных средств на счет регионального оператора. При этом все ремонтные работы, капитальный ремонт ложиться на регионального оператора. В одном регионе возможно формирование нескольких операторов, при этом территория данного региона будет разделена.

2. Собственники многоквартирного дома создают специальный счет в банке, средства с которого могут быть расходованы на проведение ремонтных работ, капитального ремонта жилого помещения. Для каждого многоквартирного дома создаётся свой счет, который используются для оплаты только работ данного многоквартирного дома. Определение перечня работ, сроки, стоимость определяться собственниками многоквартирного дома либо уполномоченным лицом

Работа региональных операторов приводиться в рамках установленных норм и правил РФ, а также координируется региональными властями. Региональный оператор при недостаточности денежных средств необходимых для проведения капитального ремонта многоквартирного дома, определенного для проведения ремонта согласно региональной программы проведения капитальных ремонтов может использовать денежные средства, находящиеся на счёте. По данной схеме происходит «заём» денежных средств собственниками одного многоквартирного дома у другого. Региональный оператор является

юридическим лицом, через которое осуществляется данный «заём» Возврат заемных средств, которых не хватило и которые были израсходованы на проведение капитального ремонта осуществляется последующими взносами собственников многоквартирного дома.

Денежные средства собственников многоквартирного дома, оплачиваемые в виде взносов, поступают на специальный счет и имеют целевое назначение. С данного счета могут быть оплачены только ремонтные работы конкретного многоквартирного дома. Региональная политика каждого субъекта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете предусматривает установление минимального размера фонда. Установление минимального размера фонда необходимо для накопления необходимых денежных средств для реализаций региональных программ [3].

Открытие специально счета, а также управление денежными средствами хранящемся на данном счете могут осуществлять:

- товарищество собственников жилья;
- управляющая компания;
- жилищно-коммунальный кооператив;
- так же управление может осуществлять региональный оператор [4].

Открытие специального счета регламентировано ЖК РФ ФЗ №188 Ст.176 «Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным Правительством Российской Федерации. Центральный банк Российской Федерации ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям, установленным настоящей частью, на своем официальном сайте в сети "Интернет".» [1].

Каждый из способов имеет свои преимущества и недостатки рассмотрение которых в первую очередь необходимо для определения наиболее подходящего для вида здания, износа конструкций и срока эксплуатации объекта. Внимательно изучив преимущества и недостатки собственники многоквартирных домов смогут принять правильное решение о выборе способа

формирования фонда капитального ремонта. При рассмотрении способов формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов можно выделить следующие их преимущества и недостатки [2].

При создании фонда капитального ремонта на специальном счете в банке есть ряд преимуществ:

- денежные средства, накопленные на специальном счете конкретного многоквартирного дома, могут быть использованы только для проведения ремонтных работ, работ по капитальному ремонту данного дома;

- в случае необходимости проведения срочных ремонтных работ многоквартирного дома по решению собственников могут быть проведены ремонтные работы вне графика, необходимым условием является наличие достаточного количества денежных средств;

- способ накопления денежных средств, по решению собственников многоквартирного дома может быть изменен в любое время;

- собственники многоквартирного дома сами в праве определять банк где будет открыт специальный счет, а также перечень всех работ и услуг, которые будут оплачиваться с данного счета, размер взноса, сроки проведения ремонтных работ;

Недостатки формирования фонда капитального ремонта на специальном счете в банке:

- расходы по ведению и содержанию счета возлагаться на собственников многоквартирного дома;

- взыскание задолженности по не оплаченным счетам производится собственниками многоквартирного дома самостоятельно;

- при необходимости привлечения кредитных (заемных) средств расходы по ведению счета, комиссии, проценты ложатся на собственников многоквартирного дома;

- собственники многоквартирного дома или уполномоченная организация (ТСЖ, ЖСК, УО) самостоятельно решают все вопросы с банком или кредитной организацией.

Формирование фонда капитального ремонта путем накопления денежных средств на специальном счете наиболее актуально для:

- жилых домов с большой общей площадью;
- жилых домов не давно введенных в эксплуатацию (новостроек), домов с не давно проведенным капитальным ремонтом;
- жилых домов где собственники многоквартирного дома передали управление уполномоченной организацией (ТСЖ, УО, ЖКС);
- активной группы жильцов многоквартирного дома, участвующей в решении вопросов проведения капитального ремонта.

При формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома у регионального оператора выделяют ряд преимуществ:

- в случае возникновения необходимости возможно проведения ремонтных работ многоквартирного дома в экстренном порядке. Ранее проведение данных работ не было возможным, в виду этого многие управляющие организации не брали на баланс ветхие дома и проводили ремонтные работы только согласно утвержденного графика;
- государство на уровне региональной власти несет ответственность по обязательствам регионального оператора. В рамках данной ответственности в случае необходимости осуществляется субсидирование региональных операторов [2].

Недостатками формирования фондов капитального ремонта у регионального оператора являются:

- не достаток денежных средств в виду неоплаты взносов со стороны собственников жилых помещений;
- не продуктивная система взыскания задолженности с собственников жилых помещений, имеющих задолженность по взносам;
- не эффективные региональные программы капитального ремонта многоквартирных домов на основе которых планируется проведение капитальных ремонтов многоквартирных домов. Данные программы имеют

долгий срок реализаций, жёсткий контроль по соблюдению сроков проведения капитальных ремонтов относительно ввода в эксплуатацию.

Создание системы региональных операторов было направлено на решение сложных вопросов связанных с проведением капитальных ремонтов многоквартирных домов. Это было в первую очередь обусловлено наличием в регионах большого количества ветхого жилья которому требуется проведение капитального ремонта. В ходе реализаций внедрения данной системы выяснилось, что требуется значительные доработки на законодательном уровне. По мнению многих экспертов устранение недоработок позволит значительно улучшить ситуацию в данном вопросе и помочь решить ряд важных вопросов сферы ЖКХ [5].

Преимущества и недостатки очень важны при выборе того или иного способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома, правильный выбор позволит эффективно использовать денежные средства и минимизировать потери при проведении капитального ремонта.

Библиографический список:

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004г №188-ФЗ (ред. от 23.07.2008г.).
2. Кузнецов П.А. «ТСЖ. Практическое руководство по управлению многоквартирным домом». Изд. Альпина 2016г.
3. Кузин, Н. Я., Селезнева А. К. Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов // Современные проблемы науки и образования. — 2015. — № 1.
4. Черняк В.З. «Жилищно-коммунальное хозяйство. Развитие, управление, экономика: учебник для вузов. М.: КНОРУС, 2008г.
5. Гассуль В.А. «Управление многоквартирным домом в системе ЖКХ» Пособие для работников управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК и собственников помещений многоквартирного дома. Изд. Питер 2015.