

УДК 332.812.123

Л.Н. Хорошева, Н.С. Боброва

Пермский национальный исследовательский политехнический университет

ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Рассматривается вопрос финансирования капитального ремонта. Рассмотрен порядок проведения подготовительных работ для участия в адресной программе государственной помощи. Проведен анализ ситуации с капитальным ремонтом жилого фонда в стране. Предложены варианты формирования новых организационных и финансовых механизмов, позволяющих сделать возможным проведение капитального ремонта в жилых домах.

Ключевые слова: софинансирование, капитальный ремонт, подготовительные работы, организационно-финансовый механизм, многоквартирный дом.

В течение пяти последних лет в нашей стране осуществляются государственные программы по проведению капитального ремонта в многоквартирных домах. Проведение капитального ремонта осуществляется в рамках Федерального закона № 185-ФЗ от 21.07.2007 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [1].

Финансирование капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов осуществляется за счет бюджетных средств различных уровней и за счет средств собственников жилья [2].

Для получения бюджетных средств на капитальный ремонт дома необходимо провести большой объем подготовительной работы:

1. Собственники помещений в многоквартирном доме должны выбрать и реализовать выбранный способ управления многоквартирным домом: создать (зарегистрировать) товарищество собственников жилья (ЖСК) либо выбрать управляющую организацию и заключить договор управления многоквартирным домом.

2. Организовать общее собрание собственников жилья в доме с целью выявления готовности собственников провести капитальный ремонт в доме и принять участие в программе софинансирования капитального ремонта многоквартирного дома (МКД).

3. Провести техническое обследование здания, инженерных сетей и оборудования МКД.

4. Разработать рабочий проект и проектно-сметную документацию на капитальный ремонт МКД в соответствии с заключением технического обследования МКД.

5. Провести общее собрание собственников жилья в доме с целью выявления готовности собственников участвовать в софинансировании каждого отдельного вида ремонтных работ при определенном размере затрат на него в соответствии с проектно-сметной документацией на капитальный ремонт МКД.

6. Оформить необходимые документы для участия в региональной адресной программе Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [3].

Участие в программах Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства является основной формой проведения капитального ремонта жилого дома в короткие сроки. Однако недостаток выделяемых бюджетных средств для подавляющего большинства домов делает вышеуказанные программы недоступными. А тем домам, которые все-таки попадают в списки участников таких программ, выделяются средства далеко не в полном объеме, необходимом для проведения полноценного капитального ремонта. По данным за 2009 год, 6 % общей площади всех домов в России (и более 13 % с начала деятельности Фонда) считаются формально отремонтированными, а на самом деле выполненные работы с трудом можно отнести к капитальному ремонту. Средств, выделяемых в программах капитального ремонта, не хватает даже на замену внутридомового инженерного оборудования, поэтому дорогостоящие и необходимые капитальные работы не могут быть выполнены. В рамках проведения капитального ремонта не предполагается решение вопросов энергосбережения и повышения энергетической эффективности МКД, несмотря на то, что ч. 3 ст. 15 ФЗ № 185 при расчете стоимости капитального ремонта используется полный перечень работ по капитальному ремонту, включая мероприятия по энерго-, ресурсосбережению.

Плата за работы по капитальному ремонту включается в состав платы за жилое помещение и коммунальные услуги, вносимой ежемесячно на счет организации, управляющей многоквартирным домом (УК, ТСЖ, ЖСК). Кроме того, по решению общего собрания возможно установление и иного порядка сбора средств на капитальный ремонт, например путем внесения единовременного взноса либо создания резервного фонда на проведение капитального ремонта [4].

По данным ЗАО «Центр муниципальной экономики», расчетная стоимость проведения капитального ремонта составила 7100 руб/м² в среднем по России. При средней обеспеченности 21 м²/чел. стоимость капитального ремонта в расчете на одного человека составит около 150 тыс. руб. Безусловно, это большая сумма, несмотря на то, что капитальный ремонт должен выполняться в среднем один раз в 25 лет. Если данную сумму взимать постепенно, в течении одного года, то ежемесячный платеж составит 12,5 тыс. руб. (при этом плата за жилищно-коммунальные услуги в среднем за прошлый год составила 1200–1300 руб/чел.). Очевидно, что это неподъемная сумма для большинства граждан. Исходя из этого, а также из необходимости проведения полного и качественного капитального ремонта, решением представляется формирование механизмов, позволяющих в течение длительного периода оплачивать выполненные работы посредством накопления и рассрочки платежа, а также формирования механизмов предоставления субсидии по аналогии с уже предоставляемыми субсидиями на оплату жилья и коммунальных услуг [5].

Таким образом, ежегодное увеличение износа МКД и недостаток средств бюджетного финансирования делает проблему финансирования капитального ремонта жилого фонда весьма актуальной.

Предлагается следующий организационно-финансовый механизм, который может быть использован в любом многоквартирном доме независимо от его формы управления и включает в себя ряд организационно-финансовых мероприятий, к которым относятся:

1. Разработка долгосрочного плана капитального ремонта на период 3–5 лет с краткосрочными планами на каждый год, которые необходимо утвердить собранием собственников. Планы должны представлять перечень работ капитального характера, выполняемых в каждом году полностью или частично в зависимости от наличия средств. Первоочередность выполнения капитального ремонта определяется с использованием модели приоритета вложения средств в отдельные виды работ капитального характера.

2. Обеспечение финансирования в размере принятом общим собранием собственников при голосовании не менее чем 2/3 голосов от общего числа собственников. С целью финансирования запланированных капитальных работ в доме необходимо создать резервный фонд, который может формироваться за счет следующих средств:

– внесение собственниками жилых помещений определенного процента от суммы необходимых средств на капитальный ремонт, принятого общим собранием собственников дома. Способ внесения средств собственником может быть определен как разовый платеж либо начисляться через ежемесячные вносы в течение соответствующего периода времени. Сроки и период внесения ежемесячных платежей могут быть определены правлением ТСЖ, либо УК и утверждены общим собранием собственников

– дополнительный сбор средств за счет аренды общего имущества: реклама на щитах в лифтах; реклама на фасаде дома; аренда общего имущества для проведения кабельного телевидения, Интернета; использование подвального помещения (ремонт и последующая сдача в аренду под торговые, офисные или складские нужды);

– за счет использования земельного участка: организация придомовой территории для охраняемой парковки автомобилей; аренда участка придомовой территории под торговый павильон;

– установка общедомовых приборов учета на потребляемые ресурсы.

Средства, полученные от аренды общего имущества, использования земли и установки общедомовых приборов учета, могут быть направлены в резервный фонд, что обеспечит дополнительный сбор средств на капитальный ремонт или позволит постепенно провести ремонт за счет собственных средств.

Данный организационно-финансовый механизм получил практическое внедрение в ТСЖ «Союз», расположенном по адресу г. Пермь, ул. Строителей, 16, и имеет положительные результаты. С помощью предложенного организационного механизма ТСЖ «Союз» удалось за 5 лет провести следующие виды ремонтных работ капитального характера:

1) установлены общедомовые приборы учета в системах холодного и горячего водоснабжения, а также в системе отопления;

2) осуществлен капитальный ремонт (замена дорожного полотна) дороги на придомовой территории;

3) осуществлена замены системы холодного водоснабжения;

4) осуществлена замены системы горячего водоснабжения;

5) замена системы хозяйственно-бытовой канализации;

б) замена системы электроснабжения, на которую были получены бюджетные средства в размере 95 % стоимости ее замены;

7) частичный (над одним из 5 подъездов) капитальный ремонт кровли;

8) частичный капитальный ремонт подъездов с привлечением дизайнерских услуг.

Таким образом, получены практические результаты предлагаемого организационно-финансового механизма проведения капитального ремонта в конкретном многоквартирном доме, опыт которого может быть легко распространен на другие дома.

Библиографический список

1. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федер. закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию общего имущества и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: Постановление № 491 от 13 августа 2006 г. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. О региональном фонде софинансирования расходов: Закон Пермского края от 24.12.2007 № 165-ПК. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Об утверждении положения порядка предоставления из бюджета города финансовой поддержки на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на 2010–2012 г.: Постановление Пермской городской думы от 26.01.2010 № 7. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 6.

Получено 1.10.2012

L.N. Khorosheva, N.S. Bobrova

PROBLEMS OF FINANCING OF OVERHAUL OF THE MULTIFAMILY HOUSE

In work the question of definition of priority directions of overhaul of an inhabited apartment house and its urgency is considered. The basic idea of a method - definition of priorities in overhaul realisation at the limited budget. In the article the author's approach on the basis of model complex оценивания object of the real estate is offered. In the article the urgency of a choice of a priority is opened at apartment house overhaul. The practical importance of the received results and possibility of the decision of the designated problem is illustrated on an example of a concrete apartment house (street of Builders, 16, Perm).

Keywords: overhaul, quality of housing accommodation, engineering networks, model of a complex estimation.

Об авторах

Хорошева Любовь Никитична (Пермь, Россия) – канд. экон. наук, доцент кафедры «Строительный инжиниринг и материаловедение» ФГБОУ ВПО ПНИПУ (e-mail: epp@pstu.ac.ru).

Боброва Наталья Станиславовна (Пермь, Россия) – магистрант кафедры «Строительный инжиниринг и материаловедение» ФГБОУ ВПО ПНИПУ (e-mail: epp@pstu.ac.ru).

About the authors

Khorosheva Lyubov Nikitichna (Perm, Russia) – Candidate of Economics, Associate Professor, Department of Real estate assessment, Perm National Research Polytechnic University (e-mail: epp@pstu.ac.ru).

Bobrova Nataliya Stanislavovna (Perm, Russia) – student, Department of Real estate assessment, Perm National Research Polytechnic University (e-mail: epp@pstu.ac.ru).