

УДК 69.059**СПОСОБЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Кравчук Т.В., студентка гр. ЭНб-141, IV курс
Санталова Т.Н., доцент

Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Капитальный ремонт зданий – замена или восстановление отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций) и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением.

На сегодняшний день проблемы капитального ремонта связаны с недостаточностью бюджетного финансирования жилищно-коммунального комплекса по адресным программам капитального ремонта и развития.

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» в список работ, проводимых в рамках капитального ремонта домов, финансируемых за счет Фонда содействия, входят:

- ремонт внутридомовых инженерных систем - электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, вентиляции, систем противопожарной автоматики и дымоудаления;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодного для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши, в том числе устройство выходов на кровлю, ремонт или замена системы водоотвода с заменой водосточных труб;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- утепление и ремонт фасада, в том числе ремонт балконов, утепление, ремонт или замена окон в составе общего имущества, входных наружных дверей, ремонт и утепление цоколя;
- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- работы по благоустройству и озеленению земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При назначении многоквартирного дома на капитальный ремонт с привлечением средств государственной помощи на основе муниципальных программ формируется региональная адресная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов. Муниципальные программы формируются сроком на один год и включают в себя основной перечень многоквартирных домов, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки на проведение капитального ремонта. Участвовать в

данных программах могут только те дома, у которых выбрана форма управления Товарищество Собственников Жилья (далее – ТСЖ) или управление управляющей организацией.

Анализируя механизм подачи заявки на участие в капитальном ремонте и порядок выбора домов, в которых такой ремонт будет осуществлен, выявлено, что все решения о проведении капитального ремонта должны решаться на общем собрании жильцов многоквартирного дома. Таких общих собраний, до подачи заявки (при ТСЖ) или до передачи документов в управляющую компанию, должно быть три (либо два): на первом из них решается вопрос о необходимости участия в программе по капитальному ремонту. На втором утверждается список необходимых работ. На третьем – сметная стоимость ремонтных работ и сумма (в процентах от общей стоимости работ, как правило, не менее, чем 5% общего объема средств, предоставляемых на проведение капитального ремонта дома), которую должны внести на капитальный ремонт жильцы дома.

С 2015 года, утвержден новый порядок оплаты капитального ремонта, согласно которому основную ответственность за поддержание многоквартирного дома в надлежащем техническом состоянии несут собственники.

Для накопления средств на капитальный ремонт собственники на общем собрании должны выбрать один из предложенных способов:

- на счете у регионального оператора;
- на собственном счете дома.

В первом случае деньги собственников всех домов, выбравших данный способ, попадают на единый счет регионального оператора и распределяются на ремонт домов в порядке очередности (в Кемеровской области таким оператором является некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Кемеровской области»). Региональный оператор проводит работу по обследованию технического состояния дома, выбирает подрядные организации, следит за качеством проведения ремонта.

На 2017 год утверждены следующие размеры ежемесячных взносов на капитальный ремонт, так в Кузбассе плата на капремонт установлена в размере 4,13 руб./м². Для сравнения в Алтайском крае – от 4,73 до 5,23 руб./м², в Новосибирске - 6,45 руб./м²; в Томске - 6,55 руб./м².

Те собственники, которые выберут второй способ накопления средств на капитальный ремонт, то есть на индивидуальном счете дома, сами берут на себя ответственность по сбору денежных средств, работе с неплатильщиками, выбору подрядной организации и контролю за качеством выполненных работ. И при этом сами будут определять сроки проведения ремонта.

Однако, согласно действующему законодательству они уже не смогут принять участие в региональных программах капитального ремонта, которые финансируются из областного и федерального бюджетов, например, таких как замена устаревших лифтов (в Кузбассе в 2014 г. по этой программе заменено 233 лифтовых подъемников, выработавших свой срок эксплуатации, в 83 многоквартирных домах.)

Если собственники многоквартирного дома не сделают выбор о способе накопления денежных средств на капитальный ремонт, то решение для этого дома будет принято на уровне муниципалитета. Одн раз в год собственники могут сменить форму накопления, если предыдущий вариант по тем или иным причинам не подошел.

Динамика выбора способа накопления средств на капитальный ремонт на собственном счете дома представлена на рисунке.

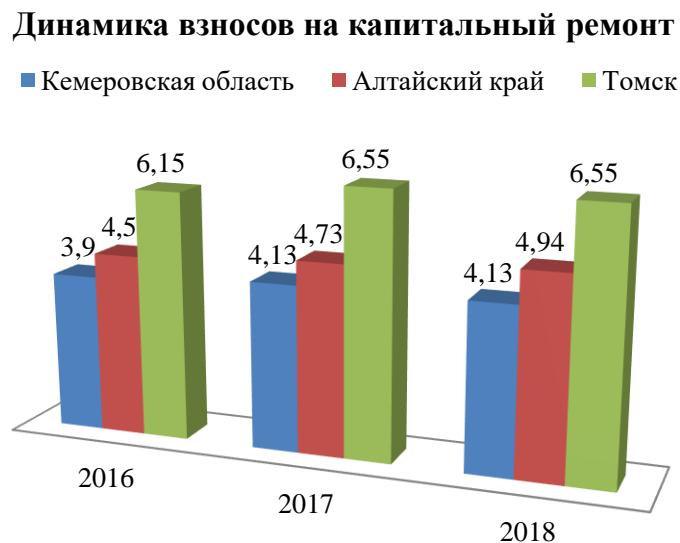


Рис. Динамика взносов на капитальный ремонт

Таким образом, можно сделать вывод о том, что на сегодняшний день наиболее приемлемым способом для собственников помещений в многоквартирных домах является способ накопления средств на капитальный ремонт на собственном счете дома.

Список литературы:

1. Ущерб, обусловленный отклонениями напряжения - Качество электроэнергии на промышленных предприятиях [Электронный ресурс]. – Режим доступа:
http://www.remontpozitif.ru/publ/remont_i_zakon/zakony_o_remonte/kapitalnyj_remont_mnogokvartirnykh_domov_porjadok_uchastija_v_programmakh_po_kapitalnomu_remontu/48-1-0-1194
2. Капитальный ремонт многоквартирных домов [Электронный ресурс]. – Режим доступа:<http://www.kemerovo.ru/?page=2660>
3. Тарифы на капитальный ремонт[Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.volgastroy.ru/press/vznosy-na-kapremont-v-rossii-2017>