

УДК 332

НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ

Загеева Лилия Александровна, канд. экон. наук, доц.

Маркова Екатерина Сергеевна, канд. экон. наук

Уваров Анатолий Анатольевич, ст. преп.

Липецкий государственный технический университет, Московская ул., 30, Липецк, Россия, 398055; e-mail: liaza@yandex.ru; katerina_lesnih@mail.ru; anatolik@rambler.ru

Цель: статья посвящена проблемам функционирования Фонда капитального ремонта в РФ, проявление которых оказывает негативное влияние на состояние жилищно-коммунального хозяйства и экономику в целом. *Обсуждение:* на основе структуризации выявленных проблем определены ключевые факторы формирования стоимости капитального ремонта. Данные факторы положены в основу формирования модели государственно-частного партнерства при формировании стоимости капитального ремонта и ставки для жителей. *Результаты:* предлагаемая авторами система взаимодействия сторон в вопросе капитального ремонта включает все заинтересованные стороны. Информационное взаимодействие между БТИ и собственниками позволит упростить процедуру расходования средств на работы по капитальному ремонту: это обеспечивается утверждением сметы на капитальный ремонт общим собранием собственников жилья и последующим контролем со стороны не только ФКР, но и собственников и управляющих компаний, обеспечивающих текущий ремонт.

Ключевые слова: Фонд капитального ремонта, факторы формирования стоимости, государственно-частное партнерство, ставки капитального ремонта.

DOI:

1. Введение

Проблема капитального ремонта довольно актуальна в современных политических, экономических и социальных условиях: 20 января 2016 г. на заседании Президиума Общественного совета при Минстрое России рассматривались основные тенденции развития Фонда капитального ремонта и проблемы, с этим связанные [8]. В частности, отмечалось, что с 1 июля 2016 г. обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возлагается,

в том числе на жителей Республики Крым и города федерального значения Севастополь. За последние 2 месяца 2015 г. прирост собираемости взносов в Фонд капитального ремонта составил более 4%, что свидетельствует о повышении доверия к программе собственников жилых помещений. Однако стоит отметить, что уровень собираемости взносов на капитальный ремонт по стране составляет чуть более трех четвертых.

Сборы на капитальный ремонт являются сложной и неоднозначной темой для большинства россиян. Около половины граждан считают неправильной схему «общего котла», которую защищают федеральные и региональные чиновники. Возможно, поэтому каждый пятый житель многоквартирных домов в РФ не платит взносы на капремонт. При этом более 30% граждан называют эти платежи существенной нагрузкой на семейный бюджет [6].

2. Методология исследования

Социологи фонда «Общественное мнение» попытались оценить отношение граждан к сборам на капитальный ремонт многоквартирных домов, а также к необходимости такого ремонта. Около 53% участников опросов заявили, что их дома уже сегодня нуждаются в капремонте. Чаще других о необходимости ремонта говорили жители Москвы. В столице 72% респондентов сообщили, что их жилье требует ремонта. У 55% опрошенных москвичей капитальный ремонт в их доме вообще никогда не делали. В целом по России такая же ситуация у 38% граждан.

Около половины опрошенных регулярно оплачивают соответствующие взносы. А 16% респондентов заявили, что не платят сборы на капитальный ремонт. Для 31% россиян и 58% москвичей взносы на капремонт являются существенными расходами.

По данным фонда «Общественное мнение», всего 7% респондентов переводят деньги не в общий котел, а на специальный индивидуальный счет своего дома и таким образом участвуют в выборе подрядчика и контроле качества работ. В основном же граждане перечисляют деньги в общий фонд.

Согласно данным базы «РосПравосудие», с начала 2016 г. суды РФ рассмотрели почти 3 тыс. исков, связанных с взысканием долгов за услуги ЖКХ. В 2015 г. (с января по ноябрь 2015 г.) количество исков составляло немногим более 4 тысяч [9].

Минстрой РФ уведомил, что долги населения по оплате за услуги ЖКХ за первое полугодие 2015 г. составили 504,35 млрд руб., что на 19,6 млрд руб. меньше, чем в первом квартале 2016 г.

У тех граждан, которые платят взносы в Фонд капитального ремонта, материальное положение таково, что большинству опрошенных на бытовую технику хватает, на автомобиль – нет (рис. 1). Из числа тех, кто не платит, большинство тех, которым хватает даже на автомобиль (рис. 2), что позволяет сделать вывод о том, что уровень платежеспособности никак не влияет на решение платить данный взнос.

Часть граждан сознательно не оплачивают взносы в Фонд капитального ремонта, объясняя это тем, что плата за жилое помещение (виды работ и услуг, цена, сроки) определяется договорными отношениями, то есть она не относится к категории обязательных платежей, как налог. А если услуга не оказывается, либо оказывается ненадлежащего качества, то собственник помещения вправе приостановить платеж и требовать перерасчета, уведомив об этом поставщика услуг.



Рис. 1. Результаты опроса граждан, платящих взносы в Фонд капитального жилья [6]



Рис. 2. Результаты опроса граждан, не платящих взносы в Фонд капитального жилья [6]

Капитальный же ремонт дома Фондом капитального ремонта назначается на срок через десять – пятнадцать, а то и двадцать лет. Как можно оценить качество оказанных услуг гражданину, который, возможно, даже и жить в этом доме не будет. Выходит, граждане платят сборы авансом. А авансовые взносы за непредоставленные «услуги» незаконны, так как имеют признаки незаконного сбора (налога) и противоречат Налоговому кодексу РФ.

Часть граждан считает, что использование средств собственников жилья на финансирование капремонта в других домах противоречит Конституции, так как возлагает на собственников обязанность по содержанию не принадлежащего им имущества.

3. Обсуждение результатов

В Генеральной прокуратуре РФ согласились, что собственники, формирующие Фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, и жильцы, которые собирают эти средства на специальном счете в банке, поставлены в неравное положение [3].

Также к нарушению Конституции приводит то, что собственники не всегда смогут распоряжаться перечисленными оператору деньгами, так как закон не конкретизирует объемы и сроки их расходования и не определяет порядок их возврата.

Уполномоченный по правам человека Элла Памфилова в своем интервью полагает, что операторы, направляя деньги, собранные в одном доме, на ремонт в другом, без разрешения распоряжаются средствами одних собственников для выполнения обязательств перед другими [2].

Следующей и, пожалуй, главной проблемой в сборе взносов на капитальный ремонт является недоверие к существующей системе. В глазах граждан Фонд капитального ремонта является временной, нестабильной, непрозрачной организацией, которая неэффективно расходует имеющиеся ресурсы, участвуя в «теневых» схемах и в скором времени может исчезнуть вместе с денежными средствами.

Именно данная проблема и обусловила необходимость формирования нового механизма государственно-частного партнерства, объединяющего ресурсоснабжающие организации, контролируемые государством, с одной стороны, и механизм взаимодействия управляющих компаний или товариществ собственников жилья (ТСЖ), собственников различных форм и компаний, обеспечивающих капитальный ремонт, с другой стороны.

В качестве организации, определяющей стоимость капитального ремонта и ставку для жителей, предлагается определить Бюро технической инвентаризации (БТИ). Создание новой организации нецелесообразно: это лишь забюрокративает процесс взаимодействия собственников жилья и организаций, обеспечивающих капитальный ремонт. Также преимущества БТИ для оценки стоимости ремонта и величины взносов заключаются в том, что данное учреждение существует очень долго и на протяжении всей своей истории занимается именно оценкой состояния имущества и, соответственно, имеет большой опыт оценки, в штате высокопрофессиональные оценщики, его представительства есть по всей стране и оно станет, по сути, государственным гарантом чистоты и точности производимых расчетов.

При этом в качестве основных факторов формирования стоимости капитального ремонта и взносов предлагается рассматривать возраст дома, количество жалоб в аварийные службы, деятельность управляющих компаний или ТСЖ, географическое расположение домов, их состояние (кровля, фасад, водоснабжение, система водоотведения, электроснабжение и лифтовое оборудование), мнение собственников жилья, а также статистику предыдущих капитальных ремонтов (табл.).

Таблица

Факторы формирования стоимости капитального ремонта

Фактор	Значимость	Источник информации
Состояние дома	1	БТИ
Количество аварий (статистика подачи жалоб)	2	АДС
Возраст дома	3	БТИ
Деятельность УК (ТСЖ)	4-5	Сайты УК (ТСЖ)
Мнение собственников жилья	4-5	Общее собрание собственников жилья, сайты УК
Географическое расположение объекта капитального ремонта	6	МЧС
Статистика предыдущих капитальных ремонтов	7	ФКР

* Источник: сформировано авторами на основе экспертной оценки.

Самым важным критерием должно стать состояние дома по данным БТИ, поскольку оно определяет объем работ и материалов. Количество аварий по данным аварийно-диспетчерских служб должно иметь важное значение, поскольку именно эта информация дает более полную картину по ветхости домового оборудования, скрытым дефектам, качеству материалов, из которых построен дом [10]. Что касается возраста дома, то этот фактор напрямую влияет на состояние дома, а также на то, какие технологии и материалы использовались, если учесть, что в советский период строительные технологии были практически идентичны по всей стране в один и тот же период времени.

Под показателем деятельности управляющих компаний (ТСЖ) предлагаем учитывать количество обслуживаемых домов, расходы на текущий ремонт, штат сотрудников по количественным показателям и их уровню квалификации, что позволит прогнозировать динамику ухудшения состояния жилых домов и внутридомового оборудования и коммуникаций [4]. Такую же оценку значимости предлагаем установить мнение собственников жилья, которое должно формироваться на сайтах управляющих компаний (ТСЖ) посредством размещения копий протоколов общих собраний собственников жилья по вопросам оценки качества обслуживания по каждому дому, а также создания раздела отзывов в электронном виде. Этот критерий позволит дополнить и уточнить сведения о деятельности управляющих компаний (ТСЖ).

Географическое расположение объекта капитального ремонта рекомендуем оценить с точки зрения частоты природных катастроф и стихийных бедствий (например, подтопление, просадка грунта), что не всегда может быть отражено в аварийно-диспетчерских службах, но имеет важное значение для оценки изменения состояния жилых домов [1]. Наконец, статистика предыдущих капитальных ремонтов во временном разрезе и с точки зрения объема и видов проведенных работ, по нашему мнению, позволит определить основные проблемы, которые могут возникнуть на объекте капитального ремонта.

Триединство Фонда капитального ремонта – собственников помеще-

ний в многоквартирных домах – и управляющих компаний или ТСЖ, на наш взгляд, является наиболее эффективным вариантом выбора подрядчика при осуществлении ремонтных работ. Схематично это взаимодействие можно представить следующим образом (рис. 3):

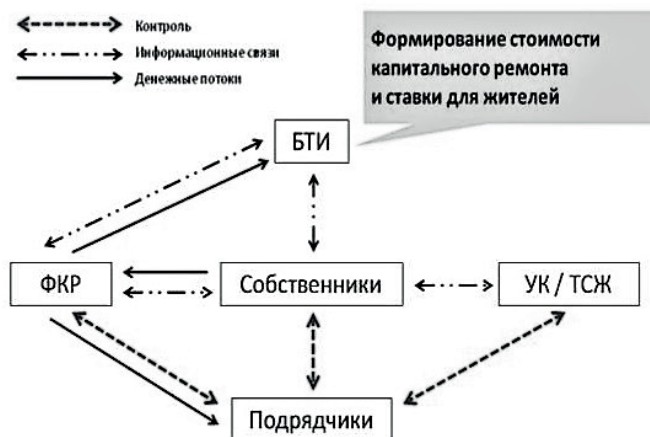


Рис. 3. Схема государственно-частного партнерства при формировании стоимости капитального ремонта и ставки для жителей

Центральное место в системе капитальных ремонтов должны занимать собственники жилья. Их роль, по нашему мнению, заключается в том, чтобы, с одной стороны, утверждать величину взносов и смет на капитальный ремонт, рассчитанные БТИ. С другой стороны, собственники жилья оплачивают взносы в Фонд капитального ремонта и общим собранием совместно с ФКР и управляющими компаниями (ТСЖ) принимают у подрядчиков работы по капитальному ремонту. Роль БТИ должна заключаться в том, чтобы в информационном взаимодействии с различными органами, учреждениями, предприятиями определять величину взносов и смет на капитальный ремонт и передавать эту информацию собственникам жилья для утверждения и в ФКР для выставления счетов и организации конкурсов на работы по ремонту. Фонд капитального ремонта аккумулирует денежные средства и расходует их на оплату услуг БТИ и подрядных организаций.

4. Заключение

Таким образом, предлагаемая система взаимодействия сторон в вопросе капитального ремонта включает все заинтересованные стороны: управляющие компании, собственников, ФКР, подрядчиков работ, а также организацию, определяющую стоимость капитального ремонта. Информационное взаимодействие между БТИ и собственниками позволит упростить процедуру расходования средств на работы по капитальному ремонту: это обеспечивается утверждением сметы на капитальный ремонт общим собранием собственников жилья и последующим контролем со стороны не только ФКР, но и собственников и управляющих компаний, обеспечивающих текущий ремонт.

Список источников

1. Захаров П.Н., Тареева Г.В. Направления совершенствования региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов // *Вестник Владимирского государственного университета имени А.Г. и Н.Г. Столетовых. Серия: Экономические науки*. Владимир, издательство ВГУ им. А.Г. и Н.Г. Столетовых, 2016, по. 2(8).
2. Интерфакс: новостное сетевое издание. Доступно: <http://www.interfax.ru/russia/495518> (дата обращения: 12.01.18).
3. Информационно-аналитическое издание фонда исторической перспективы. Доступно: <https://goo.gl/4hmrch> (дата обращения: 12.01.18).
4. Комов В.Э. Основные совершенствования системы управления ЖКХ г. Москвы // *Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки*. Тула, издательство ТГУ, 2016, по. 2-1, с. 76-81.
5. Концепция федеральной целевой программы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства на период 2010–2020 годов». Доступно: www.fondgkh-nso.ru (дата обращения: 12.01.18).
6. Многие россияне игнорируют сборы на капитальный ремонт. Доступно: <https://goo.gl/2yk3v8> (дата обращения: 12.01.18).
7. О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации. Федеральный закон №189-ФЗ от 29.12.2004 г. (в ред. Федерального закона от 26.12.2005 г. №184-ФЗ).
8. Повестка заседания Президиума Общественного совета при Минстрое России на 20 января 2016 г. Доступно: <http://www.minstroyrf.ru/docs/10400/> (дата обращения: 12.01.18).
9. Росправосудие. Доступно: <https://goo.gl/UBKoaY> (дата обращения: 12.01.18).
10. Арсенова Е.В., Кириллова А.Н., Кован С.Е., Крюкова О.Г., Ряховская А.Н. и др. Финансирование жилищно-коммунального комплекса: современные тенденции и перспективы: монография. Москва, Финакадемия, 2008, с. 4. Экономика и жизнь, 2009, сентябрь, по. 35.

IMPROVEMENT DIRECTIONS OF THE CAPITAL REPAIR MANAGEMENT SYSTEM

Zageeva Lilia Aleksandrovna, Cand. Sc. (Econ.), Assoc. Prof.

Markova Ekaterina Sergeevna, Cand. Sc. (Econ.)

Uvarov Anatoly Anatolievich, Assist. Prof.

Lipetsk State Technical University, Moskovskaya st., 30, Lipetsk, Russia, 398055; e-mail: liaza@yandex.ru; katerina_lesnih@mail.ru; anatolik@rambler.ru

Purpose: the authors consider the functioning problems of the Capital Repair Fund in the Russian Federation. *Discussion:* the authors determine the key factors in the cost repair formation. These factors are the basis for the formation of public-private partnership model in the cost repair formation and rate for resident rate. *Results:* the authors built interaction parties system in major repair issue. This system includes all interested parties. Information interaction between the BTI and the owners will simplify the spending funds procedure for capital repairs. The authors offer to approve the estimate for capital repair. The general meeting of owners can approve and control this estimate.

Keywords: capital repair Fund, factors of cost formation, state-private partnership, rates of major repairs.

References

1. Zakharov P.N., Tareeva G.V. Napravleniia sovershenstvovaniia regional'noi sistemy upravleniia kapital'nym remontom mnogokvartirnykh domov [Improvement directions in the regional management system for major repair of apartment buildings]. *Vestnik Vladimirskogo gosudarstvennogo universiteta imeni A.G. i N.G. Stoletovykh. Seriya: Ekonomicheskie nauki*. Vladimir, Izdatel'stvo VGU im. A.G. i N.G. Stoletovykh, 2016, no. 2(8). (In Russ.)
- 2.
- 3.
4. Komov V.E. Osnovnye sovershenstvovaniia sistemy upravleniia ZhKKh g. Moskvy [The main improvements in the housing management system and communal services of Moscow]. *Izvestiia Tul'skogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomicheskie i iuridicheskie nauki*. Tula, Izdatel'stvo TGU, 2016, no. 2-1, pp. 76-81. (In Russ.)
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
10. Arsenova E.V., Kirillova A.N., Kovan S.E., Kriukova O.G., Riakhovskaia A.N. i dr. Finansirovanie zhilishchno-kommunal'nogo kompleksa: sovremennye tendentsii i perspektivy [Financing of housing and communal services: current trends and prospects]: monografiia. Moscow, Finakademiia, 2008, p. 4. *Ekonomika i zhizn'*, no. 35, sentiabr', 2009. (In Russ.)

