

ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ДОМА: ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

ОВЧИННИКОВА М.С., БАВЫКИНА К.Д.

Южно-Уральский государственный университет (НИУ), Челябинск

Аннотация. В основных направлениях экономического и социального развития России указывается на необходимость выполнения на всех уровнях хозяйствования системы мероприятий, направленной на более полное использование всех видов ресурсов – труда, энергии, сырья и материалов, оборудования и производственных мощностей, сокращение различных потерь и отходов, ликвидацию непроизводительных расходов. Современные жилые и общественные здания представляют собой сложный комплекс инженерных систем и сооружений. Для их эксплуатации необходимо знать основные закономерности износа, старения и разрушения материала элементов зданий, устройство и работу электро-, газо- и теплотехнических систем, а также организационные мероприятия, обеспечивающие своевременный ремонт зданий, осмотры, наладочно-регулирующие работы и устранение возникающих неисправностей и отказов. Правильное техническое обслуживание и планово-предупредительные ремонты обеспечивают нормативный срок службы зданий. При организации технической эксплуатации необходимо знать причины, вызывающие как нормальный, так и преждевременный износ и старение материала конструкций и оборудования зданий, а также математические закономерности этих явлений. Статья посвящена раскрытию понятия капитальный ремонт, играющий основную роль в совершенствовании жилищных условий граждан. Рассматриваются способы формирования фонда капитального ремонта. Описываются проблемы, выявленные в результате внедрения новой программы финансирования.

Ключевые слова: капитальный ремонт, жилищный фонд, взносы, льготы.

Вопрос о финансировании фонда капитального ремонта является весьма актуальным потому, что он касается почти каждого человека, обладающего собственным жильем. Квитанции об уплате приходят регулярно в каждый многоквартирный дом. Самым спорным и болезненным пунктом в квитанции на оплату коммунальных услуг – котом в мешке, является сумма за обслуживание и ремонт. Никто не знает, откуда берется тариф, как он должен определяться, как формируется конечная стоимость этой услуги.

Уплата собственниками взносов на капитальный ремонт регламентируется рядом положений ЖК РФ от 29.12.2004 N 188-ФЗ, которые были включены в него с принятием Федерального закона от 25.12.2012 N 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Они вступили в противоречие с некоторыми нормами ЖК РФ, в результате чего повлекли возникновение нормативных коллизий.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт обеспечила значительный рост размера сумм, предъявляемых собственникам к оплате.

Капитальный ремонт – «это проведение предусмотренных законом работ по устранению неисправностей, изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников, в том числе, по их восстановлению или замене с целью улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества многоквартирного дома» [3].

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, включает в себя:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома [2].

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в городе Челябинске, которые могут финансироваться за счет средств государственной поддержки, предоставляемой субъектом Российской Федерации, определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Органы государственной власти принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в

многоквартирных домах, расположенных на территории города Челябинска, и которыми:

- устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;
- создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора, порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора;
- утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;
- устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;
- устанавливается порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет, и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 настоящего Кодекса, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;
- устанавливается порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а

также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

– устанавливается порядок осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств[1].

Взносы на капитальный ремонт вводятся для формирования фонда накопления средств на будущий капремонт.

Фонд капремонта дома формируется из следующих поступлений:

- взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений;

- проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по оплате взносов на капремонт (начисленные пени);

- проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете;

- доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме, средства ТСЖ, в том числе доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Челябинской области с учетом типа и этажности многоквартирных домов, стоимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов, нормативных сроков эксплуатации

конструктивных элементов в МКД и систем инженерно-технического обеспечения до проведения очередного капитального ремонта, а также с учетом перечня работ по капремонту общего имущества МКД.

Минимальный размер взноса на капремонт в Челябинской области установлен:

на 2017 год – 7 рублей, на 2018 год – 7, 4 рублей, на 2019 год – 7,8 рублей.

Взнос на капремонт должны вносить как собственники жилых, так и собственники нежилых помещений.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит и обязанность предыдущего собственника по оплате взносов на капитальный ремонт, в том числе неисполненная предыдущим собственником данная обязанность. Иными словами, новый хозяин будет обязан не только платить взносы на капремонт приобретенного помещения, но и погасить долги по оплате взносов, если таковые имелись на момент покупки.

Исходя из сложившейся ситуации можно сказать, что правовое регулирование взимания взносов на капитальный ремонт недостаточно проработано и содержит ряд противоречий, которые могут быть разрешены только кардинальной переработкой законодательной базы, также необходимо разработать ряд сборников, показывающих, какая часть денежных средств идет на те или иные работы, связанные с капитальным ремонтом.

Литература:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)// Собрание законодательства РФ. - 2005. - Статья 19. (дата обращения 09.03.2017).

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)// Российская газета. - 2004. -. Статья 3. (дата обращения 10.03.2017).

3. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 29.06.2015) О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.06.2016)// Собрание законодательства РФ. - 2007. - Статья 2. (дата обращения 09.03.2017).

Овчинникова Марина Сергеевна – доцент, доктор экономических наук, кафедра «Экономика и управление на предприятиях строительства и землеустройства», Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск.

Бавыкина Кристина Денисовна – студент, Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск.

Дата поступления 21 марта 2017 г.

DOI: 10.14529/iimj170114

FORMING THE CAPITAL REPAIR FUND: CONTRIBUTIONS FOR CAPITAL REPAIRS

OVCHINNIKOVA M.S., BAVYKINA K.D.

South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk

Abstract. In the main directions of economic and social development of Russia it is indicated the necessity of the implementation the system of actions directed to the fuller usage of all types of resources - work, energy, raw materials and materials, the equipment and production capacities, reduction of various losses and waste, elimination of non-productive costs at all levels of economy managing. Modern residential and public buildings are a difficult complex of engineering systems and constructions. For their operation it is necessary to know the main regularities of deterioration, aging and destruction of material of building elements, the construction and operation of electrical, gas and heat engineering systems, as well as organizational arrangements that ensure timely repair of buildings, inspections, adjustment and adjustment of faults and refusals. Proper maintenance and preventive maintenance ensure the standard service life of buildings. When organizing technical operation, it is necessary to know the reasons that cause both normal and premature deterioration and aging of the material of structures and equipment of buildings, as well as the mathematical regularities of these phenomena. The article is devoted to the disclosure of the concept of overhaul, which plays a major role in improving the living conditions of citizens. The ways of forming the capital repair fund are considered. Problems that identified in the implementation of the new financing program are described.

Key words: overhaul, housing stock, contributions, .multi-apartment building.

References

1. The housing code of the Russian Federation from 12/29/2004 No. 188-FZ (an edition from 12/28/2016) (with amendment and additional, entry into force with 1/1/2017)// the legislative assembly of the Russian Federation. – 2005. – Article 19. (Access date 3/9/2017).
2. The town-planning code of the Russian Federation from 12/29/2004 No. 190-FZ (an edition from 12/19/2016) (with amendment and additional, entry into force with 1/1/2017) // the Russian newspaper. – 2 004. – Article 3. (Access date 3/10/2017).
3. The Federal law from 7/21/2007 No. 185-FZ (an edition from 6/29/2015) About Fund of assistance to housing and communal services reforming (with amendment and additional, entry into force since 6/23/2016) // the legislative assembly of the Russian Federation. – 2007. – Article 2. (Access date 3/9/2017).

Ovchinnikova Marina Sergeevna – associate professor, candidate of economic sciences of the Department “Economics and management in construction and land development”, South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk.

Bavykina Kristina Denisovna – student, South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk.

Received 21 March 2017

ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ

Овчинникова, М.С. Формирование фонда капитального ремонта дома: взносы на капитальный ремонт / М.С. Овчинникова, К.Д. Бавыкина // *Журнал управление инвестициями и инновациями*. – 2017. – №1. Стр. 107 – 111. DOI: 10.14529/iimj170114

FOR CITATION

Ovchinnikova M.S., Bavykina K.D. Forming the capital repair fund: contributions for capital repairs. *Investment and innovation management journal*. – 2017. – No. 1. Pp. 107 – 111. DOI: 10.14529/iimj170114
