**УДК 1862**

**А.С. Разгуляева**,

студентка магистратуры

ЯрГУ им. П.Г. Демидова,

г. Ярославль, РФ

razgulyaevanastasia@mail.ru

**Направления совершенствования деятельности в области капитального ремонта многоквартирных домов**

**Directions of improvement of activity in the field of capital repairs of apartment houses**

**Аннотация**

В статье выделены наиболее актуальные проблемы проведения капитального ремонта в конкретной организации и предложены рекомендации по их решению. Реализация предложенных рекомендаций расширит возможности для управляющей компании и собственников МКД при проведении капитального ремонта, наделив их большими правами и повысит заинтересованность инвестирования в данную область.

**Annotation**

The article highlights the most urgent problems of capital repairs in a particular organization and offers recommendations for their solution. Implementation of the proposed recommendations will expand the opportunities for the management company and owners of the ICD during the overhaul, giving them greater rights and increase the interest in investing in this area.

**Ключевые слова**:

Государственно-частное партнерство, капитальный ремонт многоквартирных домов, ЖКХ, финансирование ЖКХ.

**Keyword:**

Public-private partnership, capital repairs of apartment buildings, housing, housing and utilities financing.

Жилищный фонд многоквартирных домов находящихся в управлении ООО «Управляющая компания ЛИРА» имеет высокую степень износа и требует капитального ремонта. Решение о проведении капитального ремонта могут принимать только собственники МКД, что бывает не всегда своевременным. Предлагается пересмотреть тарификацию взносов в управляющую компанию за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

Если учесть, что на обслуживании у Управляющей компании находятся дома с разной степенью физического износа и на текущий ремонт требуется разные суммы денежных средств, предлагаем установить критерии, при которых Управляющая компания сможет применять повышающий коэффициент для начисления платы за содержание и ремонт общего имущества МКД.

Имеет смысл применять следующие критерии установления повышающего коэффициента в зависимости от степени физического износа МКД при начислении Управляющей компанией платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, так как в дома с большей степенью физического износа приходится проводить больше работ по текущему ремонту (таблица 1).

Таблица 1 **– Критерии применения повышающего коэффициента в зависимости от степени физического износа МКД при начислении платы за содержание и ремонт общего имущества**

|  |  |
| --- | --- |
| **Степень физического износа дома** | **Повышающий коэффициент** |
| До 30% | 1,0 |
| От 30% до 40% | 1,1 |
| От 40% до 50% | 1,2 |
| От 50% до 60% | 1,3 |
| От 60% до 70% | 1,4 |
| От 70% (дом аварийный) | 1,5 |

Если дом, находящийся на обслуживании у ООО «Управляющая компания ЛИРА», имеет степень физического износа от 40 до 50%, то при начислении платы за ремонт и содержание общего имущества МКД собственникам дома, будет применяться коэффициент 1,2. Таким образом, плата будет составлять не 7 рублей за м. кв., а 7 х 1,2 = 8,4 рубля за м.кв.

Если площадь дома - 1170 м.кв., то дополнительные начисления составят:

(8,4 руб. – 7 руб.) х 1170 м.кв. х 12 мес. = 19656 рублей в год.

За год на лицевом счете дома накопится 19656 тыс. руб., сумма незначительная в масштабах ЖКХ, но за счет данных средств можно проводить небольшие ремонтные работы, улучшающие условия жизни собственников дома: ремонт подъезда, замена двери или окна в подъезде, ремонт крыльца и т.д.

Другим не менее актуальным вопросом является уклонение бюджетных организаций – собственников помещений в МКД, от уплаты взносов на капитальный ремонт. Федеральным законом N 176-ФЗ введено довольно спорное правило о том, что при наличии задолженности в размере 50% от представленных к оплате счетов и непогашении в течение пяти месяцев этой задолженности фонд капитального ремонта принудительно передается региональному оператору (ст. 173 ЖК РФ) [1]. Такое положение дел не отвечает интересам собственников.

Предлагается увеличить указанный срок с 5 до 10 месяцев, чтобы дать возможность должникам погасить задолженность и не отнимать быстро право на специальный счет. А, если должником по взносам является государственное образование, то наделить других собственников правом через суд требовать уплату долгов и возмещение ущерба.

В случае передачи фонда в ведение регионального оператора, по нашему мнению, стоит предусмотреть условия, не ухудшающие положение собственников, собравших взносы в большем размере и рассчитывавших на более ранний срок проведения ремонта. Речь может идти об определении в краткосрочном плане реализации программы капитального ремонта многоквартирного дома большего объема ремонтных работ в более краткие сроки, если это не нарушит установленную очередность проведения ремонта, а также будет необходимо по техническим показателям и собранных денежных средств будет достаточно для выполнения ремонтных работ.

Важным аспектом совершенствования системы капитального ремонта является развитие альтернативы «общекотловому» способу накопления взносов и, соответственно, проведению ремонта региональным оператором. Такой альтернативой является самостоятельное проведение капитального ремонта собственниками при аккумулировании денежных средств на специальном счете.

В данной ситуации важно правильно определить пределы участия собственников в проведении капитального ремонта. В ст. 189 ЖК РФ закреплено правило о согласовании региональным оператором условий ремонта дома с собственниками помещений в нем [1]. Однако если собственники по тем или иным причинам не утверждают условия проведения капитального ремонта или не согласны со сроками его проведения, то за них решение о капитальном ремонте на условиях регионального оператора в любом случае принимает орган местного самоуправления. Фактически никакого влияния на процесс проведения ремонта собственники не имеют. Поэтому предоставленная им возможность согласовать условия проведения ремонта носит весьма декларативный характер. В связи с этим можно рассмотреть вопрос о предоставлении собственникам, уплачивающим взносы «в общий котел», права изменять сроки проведения капитального ремонта.

Безусловно, проблемы проведения капитального ремонта выражаются не только в расчете взносов и очередности его проведения. Далеко не последнее место занимают вопросы финансирования ремонтных работ (особенно собственниками приватизированных квартир, где не был проведен капитальный ремонт бывшим наймодателем - публичным образованием), а также прозрачности деятельности регионального оператора, гарантии качества результатов работ и контроля собственников за проведением ремонта, степени участия собственника на всех стадиях проведения капитального ремонта. Поэтому нужно продолжать работу по «доведению до ума» механизмов финансирования работ по капитальному ремонту и проработке способов формирования фонда капитального ремонта.

Федеральный закон от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установил специальные правила наступления обязанности по уплате взносов для владельцев помещений в новостройках - не позднее пяти лет с даты включения дома в региональную программу капитального ремонта[3]. Однако многие субъекты существенно уменьшают эту отсрочку. Например, в городе Москве обязанность по уплате взносов для собственников помещений в новостройках наступает уже через восемь месяцев. С учетом подобной региональной практики предлагается этот срок определить точнее: не менее трех и не более пяти лет, чтобы защитить права собственников.

Федеральным законом N 355-ФЗ изменен порядок выбора собственниками на общем собрании способа формирования фонда капитального ремонта (ст. 46 ЖК РФ). Квалифицированное большинство голосов (2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме) заменено простым большинством голосов (более 50% от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме). Это правильный шаг [2].

Такой же порядок можно ввести и для решений о совершении операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета. Так как на практике 2/3 голосов собственников сложно собирать и из-за этого возникают проблемы с реализацией данной формы накопления взносов.

Так же, Федеральным законом N 355-ФЗ введены нормы о размещении временно свободных денежных средств на специальном депозите (ст. 175.1 ЖК РФ) [1]. Данную статью законодательства необходимо использовать в практической деятельности ООО «Управляющая компания ЛИРА», при условии, что оно является владельцем специального счета. Владелец специального счета на основании решения общего собрания собственников размещает временно свободные средства фонда капитального ремонта на специальном депозите. Доходы по депозиту используются на обеспечение капитального ремонта.

Учитывая выявленные недостатки в законодательстве и проблемы в практике проведения капитального ремонта МКД у ООО «Управляющая компания ЛИРА», рекомендации по их решению представим в таблице 2.

Таблица 2 – **Выявленные** **проблемы проведения капитального ремонта МКД у ООО «Управляющая компания ЛИРА»** **и рекомендации по их решению**

| **Проблемы** | **Рекомендации по решению проблем** |
| --- | --- |
| Деятельность управляющих компаний, при решении вопросов о проведении капитального ремонта МКД ограничивается законодательством | - привлекать управляющие компании в качестве заемщиков;- пересмотреть тарифы оплаты за содержание и ремонт общего имущества в МКД. |
| Недостаточно развит механизм кредитования капитального ремонта; | **-** кредитование капитального ремонта с использованием счета-эскроу. |
| Уклонение бюджетных организаций, являющихся собственниками в МКД, от уплаты взносов на капитальный ремонт | - увеличить срок погашения задолженности в фонд капитального ремонта с 5 до 10 месяцев; - наделить собственников МКД правом через суд требовать уплату долгов и возмещение ущерба. |
| Отсутствие доступной и актуальной информации о капитальном ремонте у собственников. | - определить пределы участия собственников в проведении капитального ремонта и информировать их о планах проведения капремонта;- рассмотреть вопрос о предоставлении собственникам, права изменять при необходимости сроки проведения кап. ремонта. |
| Собственники не могут возместить расходы на кап ремонт из регионального фонда кап. ремонта. | - определить возможность выбора способа перечислений средств в фонд капремонта. |
| Несовершенство способа выбора лица, уполномоченного на открытие спец. счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на нем. | - квалифицированное большинство голосов заменить простым большинством голосов относительно всех вопросов формирования фонда капитального ремонта. |

Направления совершенствования деятельности в области капитального ремонта многоквартирных домов определяются исходя из возможности предоставления собственникам МКД больше прав на принятие решения в отношении капитального ремонта, так как они являются основными инвесторами.

В итоге, можно сделать вывод, что оптимальным инструментом ГЧП в сфере жилищно-коммунального хозяйства является передача объектов коммунальной инфраструктуры частным операторам на основании заключенных концессионных соглашений, в которых присутствуют четко поставленные перед инвестором задачи по повышению качества предоставляемых потребителям коммунальных услуг, а также ответственность за их невыполнение. Данный механизм детально законодательно проработан с учетом специфики отрасли ЖКХ. Кроме того, концессионная модель ГЧП обеспечивает баланс интересов публичной и частной сторон, а также потребителей коммунальных услуг.

**Список использованной литературы:**

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004г. № 188-ФЗ (в ред. от 10.08.2017).
2. Федеральный закон N 176-ФЗ от 29.06.2015 (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
3. Проект Федерального закона от 24.04.2013 N 238827-6 «Об основах государственно-частного партнерства в Российской Федерации».

© А.С. Разгуляева, 2018