

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»
СТАРООСКОЛЬСКИЙ ФИЛИАЛ
(С О Ф Н И У « Б е л Г У »)**

**ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ И УПРАВЛЕНИЯ
КАФЕДРА МЕНЕДЖМЕНТА**

**РЕАЛИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ
ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ (НА ПРИМЕРЕ
ЖИЛИЩНОГО УПРАВЛЕНИЯ АДМИНИСТРАЦИИ
СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА БЕЛГОРОДСКОЙ
ОБЛАСТИ)**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
38.03.04 Государственное и муниципальное управление
заочной формы обучения, группы 92071475
Кудриной Натальи Владимировны

Научный руководитель
Ст.преп. Мочалин А.В.

СТАРЫЙ ОСКОЛ 2018

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНО – ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЕГИОНАЛЬНОЙ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ	8
РАЗДЕЛ II. АНАЛИЗ РАБОТЫ ЖИЛИЩНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПОДПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В СТАРООСКОЛЬСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ	23
РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ РАБОТЫ ЖИЛИЩНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОЙ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ	36
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	50
СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ	53
ПРИЛОЖЕНИЯ	61

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы дипломного исследования. Жилищная проблема на сегодняшний день по-прежнему остается одним из нерешенных вопросов в России. Обеспечение достойных условий проживания и сохранности жилищного фонда является одной из важнейших социально – экономических задач современного общества. Жилищный фонд страны, в том числе и по Белгородской области значительно постарел без надлежащего проведения капитального ремонта многоквартирных домов особенно 50 -х-70 –х годов строительства. Реконструкция таких построек является основным стратегическим направлением в решении жилищной проблемы. Одновременно при этом появляется возможность увеличить комфортность и площадь проживания, создать новые типы комфортабельных помещений различного назначения, улучшить структуру жилищного фонда.

Актуальность данному вопросу придают показатели ранее проведенных капитальных ремонтов многоквартирных домов в Белгородской области, при проведении которых были выявлены следующие проблемы:

- в работы по капитальному ремонту многоквартирных домов включались не все конструктивные элементы, требующие ремонта, что не позволяло привести многоквартирные дома в удовлетворительное состояние в полном объеме;

- не обеспечивалось оптимизация процессов планирования капитального ремонта в многоквартирных домах;

- нарушение критериев очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

Более того, до 2012 года, когда были приняты поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации, капитальный ремонт общего имущества финансировался преимущественно государством в рамках отдельных программ, в том числе с минимальным софинансированием со стороны собственников добровольно. Темпы такого капитального ремонта с учетом жилищного фонда не позволяли восстановить эксплуатационные

характеристики многоквартирного дома. С целью скорейшего разрешения данной проблемы были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривающие обязательное накопление собственниками помещений в многоквартирных домах средств в региональных фондах капремонта либо на специальном отдельном счете дома. Учитывая данные нововведения, у населения все чаще стали появляться вопросы по поводу организации и проведения ремонта, ответственности и возможных гарантий сохранения средств. Средства массовой информации (далее СМИ) уделяют пристальное внимание вопросам реализации региональных программ капитального ремонта, а также значительный физический износ многоквартирных домов, несоответствие многоквартирных домов проектам строительной документации, недостаточностью финансирования проведения капитального ремонта еще более придает актуальность рассмотрения и решения данного вопроса.

На сегодняшний день, на этапе развития и реализации региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов, по данным социологических исследований, СМИ, судебной практики, уже сложилась масса трудноразрешимых и социально-значимых и правовых проблем.

Степень разработанности темы. Степень изученности данного вопроса является относительно высокой. Исследованию научно-теоретических и методических вопросов жилищного фонда, а именно управления капитальным ремонтом посвящены работы таких ученых как Блех Е.М., Бузырев В.В., Васильева Н.В., Кукушкин Ю.Ю., Осипов Ю.Л., Панибратов Ю.П., Перов В.А., Шарапова Е.А., Якунцев Д.С., и др. В работах Алексева Л.В. отмечаются возможные финансовые инструменты развития системы капитального ремонта многоквартирных домов.¹

¹ Проблемы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах: заседание научно-методического семинара Аналитического управления Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации. Москва.2014. С. 5.

В исследованиях Козлова А.В. рассматриваются вопросы информирования населения о новой системе капитального ремонта.²

Несмотря на значительный вклад ученых в рассмотрении проблем и неточностей, а также разработку пути их решения, многие вопросы и аспекты программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах требуют дополнительного исследования и внесения изменения в законодательство как на федеральном, так и на региональном уровне.

В качестве проблемы исследования выступает неэффективность показателей при реализации региональной программы в проведении капитальных ремонтов многоквартирных домов. В качестве основной гипотезы исследовательской работы является, возможность решения проблемы формирования и развития эффективной реализации механизма управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов.

В качестве предмета исследования является региональная адресная программа проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области ее реализация и развитие.

Объектом исследовательской работы является многоквартирный жилищный фонд и капитальный ремонт как форма его воспроизводства.

Цель настоящего исследования – изучение реализации адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Старооскольском городском округе Белгородской области, а также предложение вариантов по совершенствованию региональной адресной программы.

В соответствии с представленной целью, объектом и предметом исследования был определен круг взаимосвязанных задач, которые необходимо решить в процессе исследования:

² Проблемы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах: заседание научно-методического семинара Аналитического управления Совета Федерации Федерального собрания Российской Федерации. Москва.2014. С. 5.

1) рассмотреть теоретическую и нормативно-правовую основу региональной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

2) провести анализ работы Жилищного управления по реализации подпрограммы капитального ремонта многоквартирных домов в Старооскольском городском округе Белгородской области;

3) внести предложения по совершенствованию работы Жилищного управления по реализации региональной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области.

Теоретико-методологические основы. Настоящее исследование базируется на трудах, ученых направленных на повышение научной базы по организационно – правовому обеспечению региональных программ капитального ремонта.

Методологическую основу исследования составили результаты теоретических и практических исследований отечественных ученых, посвященных воспроизводству жилищного фонда и капитальному ремонту как его формы.

В ходе исследования использовались общенаучные (анализ, синтез, историко-правовой) и частно-научные методы познания: сравнительно-правовой, структурно-функциональный, формально-юридический анализ.

Источниками настоящего исследования послужили Конституция России, Жилищный кодекс, распоряжение Правительства РФ от 26.01.2016 года № 80 –р «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации», региональные подзаконные акты, нормативно-правовые акты Старооскольского городского округа.

Эмпирическую базу исследования составили отчетные и статистические данные государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, а также фактические

данные, содержащиеся в целевых программах федеральных, региональных и муниципальных уровней.

Практическая значимость исследования заключается в возможности использования результатов и рекомендаций, сформулированных в данном исследовании, в деятельности органов государственного и муниципального управления.

Исследовательская работа состоит из введения, трех разделов, заключения, списка источников и литературы, приложений.

Во введении обосновывается актуальность проблемы исследования, определяются объект, предмет, цель и задачи исследования, рассматривается степень изученности проблемы, обосновывается практическая значимость дипломного исследования.

В первом разделе рассматриваются теоретические и нормативно – правовые основы региональной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Во втором разделе анализируется работа Жилищного управления по реализации подпрограммы капитального ремонта многоквартирных домов в Старооскольском городском округе Белгородской области;

В третьем разделе на основе анализа формулируются предложения по совершенствованию работы Жилищного управления по реализации региональной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В заключении излагаются основные итоги осуществлённого исследования в соответствии с поставленными целью и задачами исследования, делаются основные выводы по результатам исследования.

РАЗДЕЛ I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И НОРМАТИВНО – ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЕГИОНАЛЬНОЙ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.³

В сфере капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - капитальный ремонт многоквартирных домов) целью государственной политики является создание и обеспечение устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональные системы капитального ремонта), обеспечивающих его своевременное проведение, необходимое качество и разумную стоимость работ (услуг) с постепенным переходом от преобладания системы государственной организации проведения капитального ремонта через систему региональных операторов к преобладанию и распространению модели организации проведения капитального ремонта через систему специальных счетов.

В 2014 году была запущена работа региональных систем капитального ремонта, основанных на финансировании капитального ремонта за счет средств собственников помещений в многоквартирных домах.

³ Градостроительный кодекс Российской Федерации: кодекс от 29.12.2004 № 190-ФЗ//Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

В настоящее время субъектами Российской Федерации сформированы механизмы, обеспечивающие долгосрочное планирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов и основанные на осуществлении его финансирования собственниками помещений в многоквартирных домах путем уплаты ежемесячного обязательного минимального взноса на капитальный ремонт в отношении многоквартирных домов, включенных в региональные программы капитального ремонта.

Необходимо отметить, что Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены существенные изменения в части корректировки норм, регламентирующих проведение капитального ремонта, основанные на правоприменительной практике и выявленных проблемах, в том числе в части совершенствования:

- порядка формирования и актуализации региональных программ капитального ремонта, включая уточнение порядка определения сроков проведения капитального ремонта и упрощение порядка внесения изменений в региональные программы капитального ремонта, когда такие изменения вызваны техническими ошибками, допущенными при их формировании;

- правового режима функционирования специальных счетов;
- правового статуса владельца специального счета;
- деятельности региональных операторов.

Первоочередными задачами органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления на 2017 - 2018 годы являются:

- безусловное исполнение взятых на себя в соответствии с утвержденными региональными программами капитального ремонта и краткосрочными планами их реализации обязательств по проведению капитального ремонта. Это необходимо, в том числе с точки зрения повышения доверия граждан к работе новых систем капитального ремонта,

для которых ничего не может быть лучше, чем демонстрация положительных и реальных примеров работы системы;

- завершение формирования и обеспечение качественной работы системы мониторинга и контроля функционирования региональных операторов в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

- актуализация региональных программ капитального ремонта с целью устранения выявленных недостатков, а также приведения их в соответствие с требованиями законодательства Российской Федерации;

- продолжение проведения активной информационно-просветительской работы с собственниками помещений в многоквартирном доме по вопросам организации проведения капитального ремонта;

- формирование системы назначения руководителей региональных операторов, соответствующих установленным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации квалификационным требованиям;

- практический запуск механизмов льготного кредитования капитального ремонта, в том числе при государственной поддержке;

- выработка дополнительных мер, направленных на стимулирование развития специальных счетов, в том числе на:

- снижение нижнего предела количества голосов, необходимых для принятия решения об избрании способа формирования фонда капитального ремонта;

- наделение уполномоченного органа субъекта Российской Федерации правом принятия решения (по согласованию с собственниками помещений и региональным оператором) о досрочном переходе со счета регионального оператора на специальный счет.

Федеральным законом от 28.12.2013 № 417-ФЗ (ред. от 28.06.2014) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в

отдельные законодательные акты Российской Федерации» было внесено изменение в Жилищный кодекс Российской Федерации, а именно ч.1 ст. 168, которая предусматривает, что региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов (далее - государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта).⁴

В связи с принятием вышеуказанного закона Правительством Белгородской области было принято распоряжение от 25.06.2012 года № 336 –рп «О создании Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области», которое предусматривало создание некоммерческой организации Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области наделив его функциями регионального оператора, осуществляющего деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также разработать проект долгосрочной адресной программы проведения капитального ремонта

⁴ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон от 28.12.2013 № 417-ФЗ// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2014-2043 годы.

В соответствии с распоряжением Правительства Белгородской области от 21.05.2012 года № 277-рп «О разработке проекта долгосрочной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2014-2043 годы», а также на основании Постановления Правительства Белгородской области от 19.08.2013 года № 345 была утверждена адресная программа проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2016 -2045 годы.

Данная программа предусматривает цели:

1. Обеспечение проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов в области;
2. Создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;
3. Улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества; обеспечение сохранности многоквартирных домов и улучшение комфортности проживания в них граждан.

Ожидаемые конечные результаты реализации данной программы это:

1. Проведение капитального ремонта в многоквартирных жилых домах в количестве – не менее 5 400;
2. Проведение капитального ремонта в многоквартирных жилых домах общей площадью – не менее 29758,93 тыс.кв.м.⁵

Износ конструктивных элементов и внутридомовых инженерных сетей многоквартирных домов по Белгородской области на 2018 год составляет 49,35 % от всего многоквартирного жилого фонда (Приложение А).⁶

⁵ Утверждение адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2016 -2045 годы: постановление Правительства Белгородской области от 19.08.2013 года № 345// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

⁶ Реформа ЖКХ: URL: <https://www.reformagkh.ru/overhaul> (дата обращения 07.05.2018г)

Таким образом, по Белгородской области почти половина многоквартирных домов нуждаются в проведении капитального ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).⁷

По Белгородской области по состоянию на 2018 год выделены способы формирования фонда капитального ремонта:

- на счете регионального оператора Белгородской области - 4 808 многоквартирных домов;

- на спецсчете регионального оператора Белгородской области – 138 многоквартирных домов;

- на спецсчете ТСЖ – 88 многоквартирных домов;

- способ не определен - 320 многоквартирных домов (Приложение Б).⁸

Взносы не уплачивают собственники помещений в домах, которые уже признаны аварийными и подлежащими сносу, а также в домах, которые расположены на земельных участках, изымаемых для государственных или муниципальных нужд. Если конкретный дом признан аварийным и подлежащим сносу уже после того, как собственники начали осуществлять взносы в фонд капитального ремонта, накопленные средства будут

⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации: кодекс от 29.12.2004 N 188-ФЗ//Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

⁸ Реформа ЖКХ: URL: <https://www.reformagkh.ru/overhaul> (дата обращения 07.05.2018г)

израсходованы на финансирование работ по сносу дома. Если к моменту принятия решения об изъятии земельного участка под конкретным многоквартирным домом собственники помещений в нем успели накопить некоторую сумму на капремонт, средства фонда будут им возвращены.⁹

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки

⁹Жилищный кодекс Российской Федерации: кодекс от 29.12.2004 N 188-ФЗ//Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции.¹⁰

В свою очередь Адресная программа проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области предусматривает проведение капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Белгородской области за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.¹¹

Очередность проведения капитального общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области определяется исходя из критериев, установленных в Законе Белгородской области от 31.01.2013 г. № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области», которые

¹⁰ Жилищный кодекс Российской Федерации: кодекс от 29.12.2004 N 188-ФЗ//Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

¹¹ Утверждение адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2016 -2045 годы: постановление Правительства Белгородской области от 19.08.2013 года № 345// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке предусматривается проведение капитального ремонта:

1. Общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

2. Многоквартирных домов, капитальный ремонт которых требуется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правительством РФ.

В Белгородской области по данным Росстата предусмотрено всего 5 429 тыс. многоквартирных домов, которые нуждаются в проведении капитального ремонта из них в региональную программу включено 5 356 тыс. многоквартирных домов, что составляет 98,7% от общего числа многоквартирных домов нуждающихся в капитальном ремонте (Приложение В).¹²

Ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;

¹² Реформа ЖКХ: URL: <https://www.reformagkh.ru/overhaul> (дата обращения 07.05.2018г)

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.¹³

При этом п.2 ст. 166 Жилищного кодекса Российской Федерации оставляет право за субъектом РФ дополнить этими и другими видами услуг и работ тот перечень, который он закрепляет своим нормативным актом.

На основании закона Белгородской области от 31.01.2013 г. № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области» вышеперечисленный перечень услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме дополнен следующими видами услуг и работ:

1. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

2. Установка пандусов для перемещения инвалидных колясок;

3. Работы по замене и восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности к реконструкции объектов капитального строительства;

4. Утепление фасада (в случае, если необходимость утепления подтверждается энергетическим обследованием многоквартирного дома, проведенным в соответствии с законодательством об энергосбережении и повышении энергетической эффективности).¹⁴

¹³ Жилищный кодекс Российской Федерации: кодекс от 29.12.2004 N 188-ФЗ//Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

¹⁴ О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области: закон Белгородской области от 31.01.2013 г. № 173// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

Адресной программой проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2016 -2045 годы единственным источником финансирования проведения капитального ремонта предусмотрены средства собственников помещений в многоквартирных домах путем внесения обязательных ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается субъектами Российской Федерации, в том числе исходя из перечня работ по капитальному ремонту.

В Белгородской области Постановлением Правительства от 27 ноября 2017 год № 421-пп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Белгородской области» установлен минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Белгородской области на 2018 года в размере:

- 8,20 рубля на 1 кв. метр общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц для многоквартирных домов с лифтовым оборудованием;

- 7,90 рубля на 1 кв. метр общей площади жилого (нежилого) помещения в месяц для многоквартирных домов без лифтового оборудования. При этом собственники многоквартирных домов вправе принять решение об уплате взносов в повышенном размере.¹⁵

Возможность принятия такого решения не зависит от способа формирования фонда. Если на общем собрании собственники помещений сделали выбор в пользу формирования фонда на специальном счете, то вопрос о размере ежемесячного взноса решается незамедлительно, как и утверждение

¹⁵ Жилищный кодекс Российской Федерации: кодекс от 29.12.2004 N 188-ФЗ//Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

перечня работ и услуг, которые необходимо выполнить и оказать в рамках капитального ремонта, а также роков их выполнения и оказания.¹⁶

При формировании фонда на счете регионального оператора от собственников не требуется обязательного определения размера взносов, перечня работ и сроков их проведения, поскольку при планировании капитального ремонта конкретного дома региональный оператор будет ориентироваться, прежде всего, на нормативные акты субъекта Российской Федерации о минимальном размере взносов и минимальном перечне работ и услуг, а также на содержание утвержденной региональной программы. Однако это не значит, что собственники лишены всякой возможности повлиять на процесс капитального ремонта дома.

При проведении капитального ремонта многоквартирного дома собственники вправе договориться об уплате дополнительных взносов, если они приняли решение о проведении капитального ремонта, но при этом он не может быть профинансирован за счет средств фонда.¹⁷

Таким образом, в силу прямого указания закона за счет средств фонда, состоящего из минимальных взносов, региональный оператор может оплатить капитальный ремонт многоквартирного дома в рамках его предельной стоимости, утвержденной субъектом РФ.¹⁸

Суммарный объем денежных средств, собранных в 2017 году на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, достиг в целом по Российской Федерации отметки в 102 841,006 млн. руб., планировалось собрать 711 842,610 млн. руб.¹⁹

По Белгородской области за 2017 год планировалось собрать объем денежных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в

¹⁶ Там же.

¹⁷ Там же.

¹⁸ Жилищный кодекс Российской Федерации: кодекс от 29.12.2004 N 188-ФЗ//Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

¹⁹ Реформа ЖКХ: URL: <https://www.reformagkh.ru/overhaul> (дата обращения 07.05.2018г)

многоквартирных домах в размере 9 937,000 млн. руб., а было собрано 9 220,343 млн.руб.(Приложение Г).

Таким образом, собираемость объема денежных средств по Белгородской области от запланированного составляет 91%.

Законами субъектов Российской Федерации может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий отдельным категориям граждан.

По Белгородской области предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт следующим гражданам:

- одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, зарегистрированные в них по месту жительства, достигшие возраста 70-ти лет – в размере 50% от общей суммы оплаты взноса на капитальный ремонт;

- одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, зарегистрированные в них по месту жительства, достигшие возраста 80-ти лет – в размере 100% от общей суммы оплаты взноса на капитальный ремонт;

- проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственники жилых помещений, зарегистрированные в них по месту жительства, достигшие возраста 70-ти лет – в размере 50% от общей суммы оплаты взноса на капитальный ремонт;

- проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственники жилых помещений, зарегистрированные в них по месту жительства,

достигшие возраста 80-ти лет – в размере 100% от общей суммы оплаты взноса на капитальный ремонт.²⁰

Выводы по разделу I.

1. Капитальный ремонт многоквартирного жилого дома - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

2. В соответствии с распоряжением Правительства Белгородской области от 21.05.2012 года № 277-рп «О разработке проекта долгосрочной адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2014-2043 годы», а также на основании Постановления Правительства Белгородской области от 19.08.2013 года № 345 была утверждена адресная программа проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2016 -2045 годы целью, которой является:

- обеспечение проведения капитального ремонта всех многоквартирных домов в области;
- создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;
- улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества;

обеспечение сохранности многоквартирных домов и улучшение комфортности проживания в них граждан.

²⁰ Социальный кодекс Белгородской области: закон Белгородской области от 28.12. 2004г № 165// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

3. Износ конструктивных элементов и внутридомовых инженерных сетей многоквартирных домов по Белгородской области на 2018 год составляет 49,35 % от всего многоквартирного жилого фонда. Таким образом, по Белгородской области почти половина многоквартирных домов нуждаются в проведении капитального ремонта.

4. Адресная программа проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области предусматривает проведение капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Белгородской области за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

5. В Белгородской области по данным Росстата предусмотрено всего 5 429 тыс. многоквартирных домов, которые нуждаются в проведении капитального ремонта из них в региональную программу включено 5 356 тыс. многоквартирных домов, что составляет 98,7% от общего числа многоквартирных домов, нуждающихся в капитальном ремонте.

6. Суммарный объем денежных средств, собранных в 2017 году на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, достиг в целом по Российской Федерации отметки в 102 841,006 млрд. руб., планировалось собрать 711 842,610 млрд. руб. .

По Белгородской области за 2017 год планировалось собрать объем денежных средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в размере 9 937,000 млн. руб., а было собрано 9 220,343 млн.руб.

Таким образом, собираемость объема денежных средств по Белгородской области от запланированного составляет 91%.

РАЗДЕЛ II. АНАЛИЗ РАБОТЫ ЖИЛИЩНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ ПОДПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В СТАРООСКОЛЬСКОМ ГОРОДСКОМ ОКРУГЕ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Администрация городского округа - исполнительно-распорядительный орган городского округа, наделенный настоящим Уставом полномочиями по решению вопросов местного значения и полномочиями для осуществления отдельных государственных полномочий, переданных органам местного самоуправления городского округа федеральными законами и законами Белгородской области.²¹

Жилищное управление входит в отдел Департамента по строительству, транспорту и жилищно-коммунальному хозяйству администрации Старооскольского городского округа Белгородской области.

Жилищное управление предназначен для регулирования вопросов, связанных с жилищными правоотношениями и использованием помещений жилищного фонда.

На жилищное управление администрации возложены следующие функции:

- создание и ведение единой базы данных, в которой отображены сведения о гражданах, нуждающихся в жилье;
- учет и подготовка предложений об использовании жилых помещений, перешедших в городскую собственность;
- подготовка и выдача договоров найма, дающих право вселения в муниципальный жилищный фонд;
- организация мероприятий по расселению многоквартирных домов, признанных непригодными для проживания, аварийными или изъятых для государственных нужд;

²¹ Устав Старооскольского городского округа Белгородской области.URL: <http://oskolregion.ru/organy-vlasti/administraciya/struktura-administracii/> (дата обращения: 08.05.2018)

- решение вопросов по изменению статуса нежилых помещений на жилые и жилые помещения на нежилые (в целях развития городской инфраструктуры).

Во исполнение постановления Правительства Белгородской области от 28 октября 2013 года № 441-пп «Об утверждении государственной программы Белгородской области «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами жителей Белгородской области на 2014 - 2020 годы», а также распоряжения Правительства Белгородской области от 25.06.2012 года № 336 –рп «О создании Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области», в соответствии с постановлением администрации Старооскольского городского округа от 18 января 2016 года № 62 «Об утверждении Порядка разработки, формирования, реализации и оценки эффективности муниципальных программ Старооскольского городского округа», Постановлением Главы Администрации Старооскольского городского округа Белгородской области от 30.10.2014 года № 3680 утверждена муниципальная программа «Развитие системы жизнеобеспечения Старооскольского городского округа на 2015-2020 годы».

Целью данной программы является формирование и создание максимально благоприятных, комфортных и безопасных условий для проживания жителей Старооскольского городского округа.

По состоянию на 31 декабря 2017 года на территории Старооскольского городского округа расположено 992 многоквартирных дома общей площадью 6112,65 тыс. кв. м, в том числе общая площадь жилых помещений - 4469,07 тыс. кв. м, из них 162,08 тыс. кв. м находятся в муниципальной собственности.

Состояние жилищного фонда Старооскольского городского округа характеризуется достаточно высокой степенью износа. Более 50% многоквартирных домов, расположенных на территории округа, построены в период с 1916 года по 1985 год. В общем объеме многоквартирного

жилищного фонда 2395,42 тыс. кв. м (53,6%) имеют износ до 25%, у жилых помещений общей площадью 2072,41 тыс. кв. м (46,4%) износ составляет от 25% до 70%, и 0,67 тыс. кв. м имеют износ свыше 70%.²²

В течение несколько лет основным источником финансирования капитального ремонта являлись средства бюджета Старооскольского городского округа. В силу недостаточного финансирования темпы физического износа конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирных домов значительно превышают темпы проведения капитального ремонта.

На протяжении последних пяти лет Старооскольский городской округ принимает участие в региональных адресных программах по проведению капитального ремонта многоквартирных домов с привлечением средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». За последние 3 года на реализацию региональной адресной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов с учетом средств долевого финансирования Фонда содействия реформированию ЖКХ, средств областного и местного бюджетов, а также средств собственников помещений направлено 494,3 млн. рублей. В результате выполнения адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов за 2013 - 2016 годы произведены ремонтные работы в 170 многоквартирных домах общей площадью 555,92 тыс. кв. м.

Реализация указанных программ позволила значительно увеличить объемы капитального ремонта жилищного фонда городского округа.

За счет всех источников за указанный период выполнено работ по капитальному ремонту на сумму 730 млн. рублей.

²² Развитие системы жизнеобеспечения Старооскольского городского округа на 2015-2020 годы: постановление главы Администрации Старооскольского городского округа Белгородской области от 30.10.2014 года № 3680// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

Несмотря на принимаемые меры, направленные на улучшение состояния жилищного фонда и коммунального хозяйства с одновременным повышением качества оказываемых услуг, ситуация в жилищном секторе Старооскольского городского округа остается сложной.

К 2020 году планируется снизить долю площади многоквартирных домов, требующих проведения капитального ремонта, с 99,5% в 2014 году до 86,1% и обеспечить выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов площадью 1152,8 тыс. кв. м.²³

Таким образом, одним из основных направлений развития и модернизации жилищно-коммунального хозяйства, включающего в себя создание комфортных, безопасных и благоприятных условий проживания граждан в многоквартирных домах, является проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

В состав муниципальной программы входит подпрограмма «Капитальный ремонт многоквартирных домов Старооскольского городского округа на 2015 - 2020 годы».

Подпрограмма направлена на обеспечение сохранности многоквартирных домов и улучшение комфортности проживания в них граждан.

Капитальный ремонт представляет собой комплекс работ, позволяющих восстановить технические и эксплуатационные характеристики многоквартирного дома. Учитывая многогранность и особую специфичность работ, а также высокую социальную значимость задачи надлежащего содержания многоквартирных домов, данные мероприятия выделены в отдельную подпрограмму.

Основная задача подпрограммы - проведение капитального ремонта в многоквартирных домах Старооскольского городского округа.

²³Развитие системы жизнеобеспечения Старооскольского городского округа на 2015-2020 годы: постановление главы Администрации Старооскольского городского округа Белгородской области от 30.10.2014 года № 3680// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

Результатом комплексного выполнения всех мероприятий подпрограммы предполагается снижение доли площади многоквартирных домов, требующих проведения капитального ремонта, с 99,5% до 86,1% в 2020 году и проведение капитального ремонта многоквартирных домов площадью 1152,8 тыс. кв. м.

В связи с вышеперечисленным, целесообразно выделение мероприятий по капитальному ремонту в отдельную подпрограмму. Реализация указанных принципов должна обеспечить перспективное планирование капитального ремонта жилищного фонда с учетом фактического технического состояния конструктивных элементов многоквартирных домов.²⁴

Настоящая подпрограмма подготовлена на основе анализа существующего технического состояния многоквартирных домов, находящихся на территории Старооскольского городского округа.

Из 992 многоквартирных домов, расположенных на территории Старооскольского городского округа, в проведении капитального ремонта нуждаются 897 многоквартирных домов. Общая площадь многоквартирных домов составляет 6112,65 тыс. кв. м, в том числе общая площадь жилых помещений - 4469,07 тыс. кв. м, из них 162,08 тыс. кв. м находятся в муниципальной собственности.

Мониторинг реализации адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в 2008 - 2012 годах показал, что при формировании адресных перечней многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в 2008 - 2012 годах, работы по капитальному ремонту многоквартирных домов производились выборочно, в состав работ включались не все конструктивные элементы, требующие ремонта, что не позволило привести многоквартирные дома в удовлетворительное состояние в полном объеме.

²⁴ Развитие системы жизнеобеспечения Старооскольского городского округа на 2015-2020 годы: постановление главы Администрации Старооскольского городского округа Белгородской области от 30.10.2014 года № 3680// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

В целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов принят закон Белгородской области от 31 января 2013 года № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области», который определил основные аспекты формирования системы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на территории Белгородской области. Постановлением Правительства Белгородской области от 19 августа 2013 года № 345-пп утверждена адресная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области, в которую включены все многоквартирные дома Старооскольского городского округа, за исключением домов, признанных в установленном порядке аварийными.

Планирование показателей подпрограммы на период с 2015 года по 2020 год произведено на основании достигнутых показателей за период 2012 - 2017 годов с учетом оценки 2014 года, а также на основании адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2014 - 2043 годы, с учетом требований Жилищного кодекса РФ и Федерального закона от 23 ноября 2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии со Стратегией (Приложение Д)

Основной целью подпрограммы является обеспечение сохранности многоквартирных домов и улучшение комфортности проживания в них граждан.

Основной задачей подпрограммы является проведение капитального ремонта в многоквартирных домах Старооскольского городского округа.

Подпрограмма формируется для создания условий и обеспечения проведения капитального ремонта многоквартирных домов, находящихся на

территории Старооскольского городского округа, вне зависимости от того, какой способ управления выбран собственниками помещений в многоквартирном доме, для проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, предусмотренных долгосрочной адресной программой проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2014 - 2043 годы, а также выполнения ремонтных работ в муниципальном жилищном фонде, не предусмотренных долгосрочной программой, или при возникновении необходимости проведения экстренного ремонта ранее срока, установленного долгосрочной программой.

Для решения задачи «Проведение капитального ремонта в многоквартирных домах Старооскольского городского округа» предполагается проведение следующих основных мероприятий:

- выполнение муниципальным образованием Старооскольским городским округом, как собственником муниципальных жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- капитальный ремонт муниципального жилищного фонда;
- оснащение жилых помещений муниципального жилищного фонда индивидуальными приборами учета потребления коммунальных ресурсов.²⁵

Постановлением Правительства Белгородской области от 30 ноября 2015 года № 432-пп «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Белгородской области на 2018 год» минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на

²⁵ Развитие системы жизнеобеспечения Старооскольского городского округа на 2015-2020 годы: постановление главы Администрации Старооскольского городского округа Белгородской области от 30.10.2014 года № 3680// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

территории Белгородской области на 2018 год установлен в размере 8,20 руб./кв. м.

В рамках мероприятия «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах» будет осуществляться выполнение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, а именно:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;
- ремонт крыш;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- утепление и ремонт фасадов;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

В рамках мероприятия «Капитальный ремонт муниципального жилищного фонда» подразумевается выполнение капитального ремонта помещений муниципального жилищного фонда. На основании Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения. Таким образом, капитальный ремонт муниципальных помещений должен производиться наймодателем (собственником) данного жилого помещения. Обязанность по осуществлению капитального ремонта жилого помещения регламентирована Жилищным кодексом РФ.²⁶

Ежегодно разрабатываются титульные списки на проведение работ по капитальному ремонту муниципального жилищного фонда, которые утверждаются главой администрации Старооскольского городского округа.

²⁶ Жилищный кодекс Российской Федерации: кодекс от 29.12.2004 N 188-ФЗ//Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

Выполнение работ производится за счет средств бюджета Старооскольского городского округа.

Реализация мероприятий подпрограммы направлена на:

- улучшение эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирных домах;
- обеспечение сохранности многоквартирных домов и повышение комфортности проживания в них граждан;
- приведение технического состояния многоквартирных домов в соответствие с требованиями энергоэффективности;
- оборудование жилых помещений муниципального жилищного фонда индивидуальными приборами учета коммунальных ресурсов.

Мероприятия подпрограммы подлежат ежегодной корректировке с учетом объемов финансирования за счет средств бюджета Старооскольского городского округа (Приложение Е).

Во исполнение Закона Белгородской области от 31 января 2013 года № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области» до сентября 2013 года собственники помещений должны были самостоятельно выбрать способ формирования фонда капитального ремонта. Если собственники этого не сделали в установленный срок, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете Регионального оператора.²⁷ В установленный срок в органы местного самоуправления Старооскольского городского округа были представлены протоколы по 10 многоквартирным домам, собственники которых на их общем собрании приняли решение определить владельцем счета свое ТСЖ, и формировать фонд капитального ремонта на своем специальном счете (Приложение Ж).

²⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации: кодекс от 29.12.2004 N 188-ФЗ//Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

По остальным домам собственники помещений не приняли решение о способе формирования фонда капитального ремонта, и, соответственно, органом местного самоуправления было принято решение о формировании фонда капитального ремонта в таких домах на счете Регионального оператора.²⁸ Региональным оператором открыт счет в отделении банка на территории г. Старый Оскол для зачисления взносов, поступающих от собственников помещений, проживающих на территории Старооскольского городского округа. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт на территории Белгородской области возникла с 01 января 2014 года.

В соответствии с Законом Региональный оператор осуществляет функции технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора. При выполнении данной функции Региональный оператор:

- привлекает подрядные организации для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов в порядке, установленном Правительством Белгородской области;

- заключает от своего имени договоры с подрядными организациями на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;

- осуществляет приемку выполненных услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;

- осуществляет строительный контроль. В случае соответствующего обращения органа местного самоуправления и (или) муниципального бюджетного учреждения к Региональному оператору функции технического заказчика с полномочиями Регионального оператора по выполнению данной функции будут осуществляться органом местного самоуправления и (или)

²⁸ О формировании фонда капитального ремонта: постановление главы администрации Старооскольского городского округа от 08 октября 2013 года № 3685// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

муниципальным бюджетным учреждением на основании соответствующего договора с Региональным оператором.

Администрация Старооскольского городского округа обратилась к Региональному оператору с письмом о передаче администрации Старооскольского городского округа функции технического заказчика и постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 02 июня 2014 года № 1838 администрация Старооскольского городского округа в лице департамента по строительству, транспорту и жилищно-коммунальному хозяйству определена техническим заказчиком. Администрацией Старооскольского городского округа подписан договор с Региональным оператором на выполнение функций технического заказчика, предусмотренных действующим законодательством: привлечение подрядных организаций в установленном порядке, путем конкурсного отбора, заключение трехстороннего договора подряда, контроль за ходом и качеством выполнения работ, согласование актов выполненных работ.²⁹

В целях обеспечения открытости при реализации Региональной программы на территории Старооскольского городского округа, обеспечения общественного контроля за проведением капитального ремонта постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 03 июля 2014 года № 2179 образован Общественный совет по контролю за эффективным использованием средств, направляемых на капитальный ремонт общего имущества. В состав Общественного совета были включены представители собственников помещений в многоквартирных домах, коммунальных предприятий, ТСЖ, управляющих организаций, муниципальных организаций, депутат Совета депутатов Старооскольского

²⁹ О реализации на территории Старооскольского городского округа закона Белгородской области от 31 января 2013 года № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области»: Решение Совета депутатов Старооскольского городского округа от 24 октября 2014 г. № 242// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

городского округа, председатель Белгородской региональной общественной организации «Центр защиты прав потребителей».

Основными направлениями деятельности Общественного совета являются:

- проведение мероприятий общественного контроля за качеством выполняемых работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на территории Старооскольского городского округа в рамках Программы;
- подготовка предложений о разработке проектов постановлений главы администрации Старооскольского городского округа при реализации Программы;
- взаимодействие с организациями, осуществляющими выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;
- изучение и обобщение опыта других муниципальных образований и субъектов Российской Федерации по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов;
- постоянное взаимодействие с администрацией Старооскольского городского округа, организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными кооперативами, представителями общественных объединений, населением по вопросам реализации Программы.

Выводы по разделу II.

1. Ведущим правовым актом в данной сфере является муниципальная программа «Развитие системы жизнеобеспечения Старооскольского городского округа на 2015-2020 годы», целью которой - формирование и создание максимально благоприятных, комфортных и безопасных условий для проживания жителей Старооскольского городского округа.

2. По состоянию на 31 декабря 2017 года на территории Старооскольского городского округа расположено 992 многоквартирных дома общей площадью 6112,65 тыс. кв. м, в том числе общая площадь жилых

помещений - 4469,07 тыс. кв. м, из них 162,08 тыс. кв. м находятся в муниципальной собственности. Более 50% многоквартирных домов, расположенных на территории округа, построены в период с 1916 года по 1985 год. В общем объеме многоквартирного жилищного фонда 2395,42 тыс. кв. м (53,6%) имеют износ до 25%, у жилых помещений общей площадью 2072,41 тыс. кв. м (46,4%) износ составляет от 25% до 70%, и 0,67 тыс. кв. м имеют износ свыше 70 %.

3. В состав муниципальной программы входит подпрограмма «Капитальный ремонт многоквартирных домов Старооскольского городского округа на 2015 - 2020 годы» направленная на обеспечение сохранности многоквартирных домов и улучшение комфортности проживания в них граждан.

4. Результатом комплексного выполнения всех мероприятий подпрограммы предполагается снижение доли площади многоквартирных домов, требующих проведения капитального ремонта, с 99,5% до 86,1% в 2020 году и проведение капитального ремонта многоквартирных домов площадью 1152,8 тыс. кв. м.

5. В целях обеспечения открытости при реализации Региональной программы на территории Старооскольского городского округа, обеспечения общественного контроля за проведением капитального ремонта постановлением главы администрации Старооскольского городского округа от 03 июля 2014 года № 2179 образован Общественный совет по контролю за эффективным использованием средств, направляемых на капитальный ремонт общего имущества.

РАЗДЕЛ III. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ РАБОТЫ ЖИЛИЩНОГО УПРАВЛЕНИЯ ПО РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОЙ АДРЕСНОЙ ПРОГРАММЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

Анализ работы Жилищного управления Старооскольского городского округа по реализации адресной подпрограммы выявил наличие проблемных полей:

1. Включение многоквартирного жилого дома в региональную программу предполагает автоматическое возникновение обязанностей собственников помещений уплачивать взносы на капитальный ремонт и надеяться на улучшение условий проживания.

Согласно Жилищному кодексу в региональную программу включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта РФ, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством России порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

На практике многоквартирные дома блокированной застройки не включаются в региональные программы капитального ремонта, так указал в своем Письме Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 07.07.2014 года № 12315-АЧ/04.

Многоквартирный жилой дом - признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.³⁰

³⁰ Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирном доме аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

Таким образом, если в доме имеются хотя бы две квартиры, он уже может считаться многоквартирным.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В свою очередь, квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.³¹

На основании приведенных определений Минстрой констатировал, что жилые дома блокированной застройки не имеют в своем составе квартир, а значит, не относятся к категории многоквартирного дома и не подлежат включению в региональные программы капитального ремонта.

Из описания жилых домов блокированной застройки следует, что такие дома (не более трех этажей) состоят из нескольких блоков (не более 10). При этом каждый блок предназначен для проживания одной семьи. Он имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками. Блок расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Получается, что жилые дома

³¹ Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирном доме аварийным и подлежащим сносу или реконструкции: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

блокированной застройки не имеют квартир, так как из блоков имеется выход только наружу (на придомовую территорию), прямого сообщения с помещениями общего пользования блоки не имеют. Это и является основанием для не включения таких домов в региональную программу капитального ремонта.

Судебная практика Верховного суда не согласна с Минстроем и считает, что независимо от способа организации выхода из квартир многоквартирным признается дом, состоящий из двух и более квартир, а также из принадлежащего собственникам этих квартир на праве общей долевой собственности общего имущества, в состав которого входят помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.³²

Таким образом, дома блокированной застройки нельзя безапелляционно исключать из региональных программ капитального ремонта.

2. Срок проведения ремонтных работ – один из основных вопросов региональной программы капитального ремонта. Проблема заключается в том, что федеральным законодательством не установлен срок проведения ремонтных работ. Субъектам РФ предоставлено право самим региональной программой устанавливать срок проведения ремонтных работ в отношении отдельного дома в зависимости от его технических характеристик, а также перечня выполнения необходимых работ. Подрядные организации, утвержденные, на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, заинтересованы в их выполнении в кратчайшие сроки.

³² Определение Верховного суда от 14.05.2014 года № 1 –АПГ14-7// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

Перенос сроков и сокращение перечня работ возможны по решению общего собрания собственников помещений независимо от способа формирования фонда.³³

Возможно перенесение сроков без решения общего собрания в целях исправления неточностей в программе в следующих случаях:

- сокращение перечня планируемых видов работ или услуг обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

- запланированный вид услуг или работ был проведен ранее и подтверждено, что повторное их выполнение в срок, закрепленный региональной программой, не требуется;

- принудительное изменение способа формирования фонда, когда собственники помещений, формирующие фонд на специальном счете, не провели ремонт в установленные программой сроки. Чтобы установить новые сроки следует руководствоваться порядком необходимости капитального ремонта общего имущества.

Более того, в проектных документациях на многоквартирные дома отсутствуют разделы, содержащие сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, а также сроках их эксплуатации.

Таким образом, считаю необходимым в проектной документации, составляемой для реконструкции многоквартирного дома, в специальном разделе указывать сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации дома, об объеме и о составе указанных работ. Из этого следует, что региональные программы должны быть

³³ Жилищный кодекс Российской Федерации: кодекс от 29.12.2004 N 188-ФЗ//Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

скорректированы так, чтобы в них был указан плановый период проведения ремонта по каждому виду услуг.

3. Проблема неплатежеспособности отдельных категорий граждан: малоимущего населения – 1-2% от численности населения и неэффективность взносов за капитальный ремонт пенсионерами до 70 лет.

Для решения данного вопроса необходимо:

3.1. Провести информационно-разъяснительную работу с населением (информационно-разъяснительная работа имеет ключевое значение в такой сфере, как жилищно-коммунальное хозяйство. На этапе разработки и внедрения региональных программ не уделялось особого внимания в проведении информационной и разъяснительной работы с собственниками помещений. Именно от понимания собственниками жилья принципов организации и проведения капитального ремонта, способов формирования фондов капитального ремонта, преимуществ того или иного способа в определенной степени зависит успех реализации программы капитального ремонта. Собственникам многоквартирных домов необходимо разъяснить: в соответствии с законодательством, уплачивать взносы на капремонт должны все собственники помещений; по каким параметрам выстраивается очередь многоквартирных домов на капитальный ремонт; какие способы накопления средств на капитальный ремонт существуют; как будет организован контроль над расходованием средств, насколько прозрачно их распределение и кто его контролирует; как рассчитывается размер платежа по взносам на капитальный ремонт; какие виды работ входят в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

В частности, вопрос, как будет организован контроль над расходованием средств, насколько прозрачно их распределение и кто его контролирует, вызывает большой интерес у населения. Именно это и вызывает опасения у горожан. Специалисты должны объяснить, что собственники жилья на общем собрании могут выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта: на счете

регионального оператора или на специальном счете в банке. Собственники домов, вошедших в эксплуатацию сравнительно недавно, возмущаются, почему они должны платить за капитальный ремонт, если их дом пока новый и необходимость в ремонте возникнет только через 20 лет. Собственникам таких домов необходимо разъяснить что, в случае если в настоящее время в их доме нет необходимости производить капремонт, эта необходимость может наступить чуть позднее.

Также региональная программа рассчитана на срок до 30 лет, с перспективой до 2044 г, что означает, что собственник в пожилом возрасте по факту не доживет до даты проведения капитального ремонта в его доме. К тому же средства необходимые на проведение капитального ремонта невозможно собрать за 5–10 лет, на это нужны большие временные сроки. Люди не платят не потому, что не хотят платить, а потому что не понимают, за что платить. Чтобы взносы населения на капитальный ремонт выросли, важно проведение информационно-разъяснительной работы с собственниками. Используя сеть Интернет, печатные издания, телевидение, радио, различные совещания и приемы граждан. Задача регионального оператора, максимально прозрачно выстроить систему очередности домов, собранных и потраченных средств, выполненных и выполняющихся ремонтных работ и т.п.

Таким образом, представляется необходимым шагом построение системы информирования граждан, разработки Федерального стандарта раскрытия информации о деятельности региональных операторов, по аналогии со стандартом раскрытия информации деятельности управляющих организаций.)

3.2. Определить меры поддержки различным категориям граждан, в том числе малоимущим (проблема заключается в том, что малоимущие семьи не могут платить взносы на капитальный ремонт). По данным исследования проведенного Департаментом социологии Финансового университета при Правительстве РФ, количество малоимущих россиян в начале 2015 года

выросло почти на 20 % и превысило 50 % от всех граждан. Конечно, полностью освободить от уплаты невозможно. Но можно рассчитать минимальную сумму, которую могут платить малоимущие семьи и утвердить эту сумму в соответствии с законодательством.

4. Проблема привлечения дополнительных финансовых источников для энергоэффективной модернизации жилищного фонда, в том числе за счет бюджетов разного уровня, внебюджетных источников, кредитных источников, частных инвесторов.

Крупные инвесторы не заинтересованы в участии таких затратно-емких и высокорискованных проектах, так как достижение экономического эффекта возможно лишь в отдаленном времени. Более того не развита кредитная система на цели капитального ремонта. Развитие механизмов кредитования является одной из приоритетных задач в рамках развития региональных систем капитального ремонта, а также имеет важное социальное значение. Возможность проведения капитального ремонта в многоквартирных домах с использованием кредитных средств позволит значительно сократить количество домов, требующих капитального ремонта, и снять определенную обеспокоенность собственников помещений по вопросам формирования, сохранности и использования фондов капитального ремонта.

Тем не менее вовлеченность кредитных организаций в процесс кредитования капитального ремонта сдерживается рядом объективных факторов, в частности рисками, связанными с отсутствием обеспечения по указанным кредитам. В качестве основного обеспечения по кредиту на капитальный ремонт многоквартирных домов рассматриваются платежи собственников помещений, обязательные в силу закона. В качестве дополнительного обеспечения предусматривается использование государственных и муниципальных гарантий при условии, если соответствующие меры поддержки предусмотрены соответствующими бюджетами. Наиболее оптимальной схемой стимулирования комплексного

ремонта многоквартирных домов представляется софинансирование со стороны государства.

5. В настоящее время законодательством не проработаны вопросы, связанные с финансовой устойчивостью регионального фонда. Поправки в Жилищный кодекс РФ не предусматривают достаточных механизмов обеспечения сохранности денежных средств собственников жилья, отчисляемых на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, защиты их от ежегодной инфляции и требований со стороны кредиторов. В частности, невозможно полностью исключить риск непредвиденной инфляции в связи с длительностью сроков накопления необходимой суммы в фонде капитального ремонта.

Более того, отсутствует понимание о финансовой устойчивости региональной программы капитального ремонта при доминировании одной из моделей накопления финансовых средств на капитальный ремонт. Следствием этого является отсутствие четкого понимания источников финансирования капитального ремонта многоквартирных домов на начальном этапе запуска региональной программы, когда еще не накоплено достаточно средств, и на последующих этапах, когда возникнет разница между объемом накопленных средств и объемом, необходимым для капитального ремонта. Кроме этого, существуют трудности прогнозирования изменения объема средств, которые могут быть израсходованы на финансирование региональной программы капитального ремонта.

Все это приводит к отсутствию гарантий того, что капитальный ремонт будет проведен независимо от способа формирования фонда капитального ремонта и что при накоплении средств на счете регионального оператора таких средств хватит на проведение капитального ремонта всех многоквартирных домов.

6. Проблема взаимодействия участников процесса развития региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов на различных уровнях власти. С целью обеспечения возможности реализации

различных вариантов организации систем капитального ремонта в регионах в зависимости от местных условий Жилищный кодекс Российской Федерации наделил субъекты Российской Федерации полномочиями в части установления порядка организации и функционирования региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов.

Развивая нормы Жилищного кодекса РФ, региональные законы о капитальном ремонте конкретизируют полномочия органов местного самоуправления в сфере организации и проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Каждое муниципальное образование имеет свою специфику и особенности развития (разные климатические районы, различия по численности населения, уровню развития социальной инфраструктуры и состоянию экономики), носящие как объективный, так и субъективный характер.

В этой связи целесообразно возложить на муниципальные образования обязанности участвовать в подготовке региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с учетом адаптации основных ее направлений к местным условиям и возникающим в ходе ее проведения проблемным ситуациям. В настоящее время разработке методического обеспечения региональной системы капитального ремонта на муниципальном уровне уделяется недостаточно внимания.

Более того, необходимо учитывать специфику и особенности муниципальных образований при расчете минимального размера взноса за капитальный ремонт при проведении региональной программы. Очень важно подготовить обоснованные расчеты этой суммы как по каждому региону, так и в разрезе муниципальных образований, входящих в него.

7. Проблема формирования специальных счетов капитального ремонта многоквартирных домов, связанная с тем, что собственники должны собирать дополнительные средства на открытие и обслуживание счета. Однако минимальный размер взноса не предусматривает расходов на данную

услугу.³⁴ Кроме того, на сегодняшний день имеется ряд существенных законодательных ограничений в открытии специального счета. Для решения об открытии такого счета необходимо 2/3 голосов всех собственников многоквартирного дома на общем собрании, что не очень и мало. Так для выбора способа управления домом необходимо всего лишь 50% и 1 голос. Представляется, что количество голосов для решения о выборе способа формирования средств на капитальный ремонт многоквартирного дома должно быть таким же, как при выборе способа управления домом.

На первом этапе внедрения региональной программы в Белгородской области, предусматривался срок в 3 месяца для принятия и реализации решения собственниками об определении способа накопления средств на капитальный ремонт, на общем счете регионального оператора или же на своем индивидуальном счете дома. В последующем выше обозначенной проблемы, собственники жилых помещений в многоквартирном доме в большинстве случаев просто не знали об этой норме, и соответственно не приняли такое решение. Если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок, не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в этот срок, орган местного самоуправления в течение десяти рабочих дней принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого многоквартирного дома на счете регионального оператора.

При этом, согласно ч. 6 ст. 170 ЖК РФ, не позднее чем за месяц до окончания срока, орган местного самоуправления должен созвать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, если такое решение не было принято ранее.

³⁴ О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области: закон Белгородской области от 31.01.2013 г. № 173// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

Как показывает практика по Белгородской области, такое собрание мало где проводилось. Некоторые жильцы считают, что выбрали способ формирования фонда на специальном счете, а им приходят квитанции от Фонда капитального ремонта регионального оператора. Это значит, выбранный владелец специального счета не уведомил органы власти и жилищную инспекцию о сделанном выборе, и данное решение жильцов не было реализовано в соответствующий срок. Так для домов, включенных в Региональную программу Белгородской области срок принятия решения был установлен до 05 ноября 2014 года. После принятия решения собственники обязаны были направить данный протокол с необходимыми документами в адрес Инспекции государственного жилищного надзора Белгородской области, а копию региональному оператору и органу местного самоуправления.

Реестр домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, находится на сайте Инспекции государственного жилищного надзора Белгородской области. В случае принятия решения позднее срока или не направления протокола в адрес инспекции государственного жилищного надзора Белгородской области, способ формирования фонда собственниками считается не реализованным. За таких собственников решение принимает орган местного самоуправления и направляет их на счет регионального оператора.

В этом случае средства должны будут автоматически накапливаться на счете регионального оператора. Если же такое решение будет принято после того, как назначали способ накопления средств на счете регионального оператора, то в соответствии с действующим федеральным законодательством перейти на спецсчет можно будет только через 2 года после принятия такого решения. Низкая собираемость платежей региональным операторам, недостаточная активность и ответственность собственников, во многом связаны с отсутствием информации и возможностей самостоятельного принятия решений собственниками.

8. Низкий уровень ответственности регионального оператора перед собственниками. Региональный оператор, являясь центральной фигурой в процессе капитального ремонта, обязан нести ответственность перед собственниками за результаты своей деятельности. Так, согласно внесенным 29.06.2015 г. Федеральным законом № 176-ФЗ изменениям в ЖК РФ, региональный оператор несет ответственность:

- за качество проектной документации и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов;

- за качество оказанных услуг и (или) выполненных работ в течение не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе за несвоевременное и ненадлежащее устранение выявленных нарушений;

- за последствия неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Но данную ответственность региональный оператор несет с одной значительной оговоркой, изложенной в ч.5 ст.178 ЖК РФ. Так, убытки, причиненные собственникам помещений в многоквартирных домах в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения региональным оператором своих обязательств, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, реальный ущерб (утрату или повреждение имущества), упущенную выгоду (неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено).

То есть при причинении реального ущерба на миллион, собственнику будет возмещено не более того, что он оплатил в виде взносов на капитальный ремонт. Следует отметить, что существующая правовая

конструкция капитального ремонта в части отношений между собственниками и региональным оператором лишена договорной основы, и как, следствие, в рамках гражданского права не имеет защиты. В результате, собственник в силу Жилищного кодекса РФ обязан оплачивать взносы на капитальный ремонт, но в силу отсутствия договорной природы во взаимоотношениях с региональным оператором имеет слабые правовые основания для ведения претензионной работы с ним.

Кроме того, указанное не позволит гражданину в судебном порядке требовать от регионального оператора проведения качественного капитального ремонта, так как Жилищный кодекс не содержит указаний о возможности судебной защиты граждан. Таким образом, региональный оператор остается вне досягаемости для обоснованных претензий граждан.

Выводы по разделу III.

В целях совершенствования системы реализации программы предлагаются ряд предложений:

1. Согласно действующему Жилищному кодексу РФ в региональную программу включать все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, в том числе многоквартирные дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику и многоквартирные дома блокированной застройки.

2. В проектной документации, составляемой для реконструкции многоквартирного дома, в специальном разделе указывать сведения о нормативной периодичности выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, необходимых для обеспечения безопасной эксплуатации дома, об объеме и о составе указанных работ. Указывать в региональных программах плановый период проведения ремонта по каждому виду услуг.

3. В целях снижения неплатежеспособности отдельных категорий граждан и устранения неэффективности внесения взносов за капитальный ремонт необходимо проводить информационно-разъяснительную работу с

населением и определить меры поддержки различным категориям граждан, в том числе малоимущим.

4. Привлечение дополнительных финансовых источников для энергоэффективной модернизации жилищного фонда, в том числе за счет бюджетов разного уровня, внебюджетных источников, кредитных источников, частных инвесторов.

5. Необходимо внести в законодательство вопрос связанный с финансовой устойчивостью регионального фонда предусматривающий достаточные механизмы обеспечения сохранности денежных средств собственников жилья, отчисляемых на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, защиты их от ежегодной инфляции.

6. Необходимо возложить на муниципальные образования обязанности участвовать в подготовке региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с учетом адаптации основных ее направлений к местным условиям и возникающим в ходе ее проведения проблемным ситуациям.

7. Необходимо на законодательном уровне повысить ответственность регионального оператора перед собственниками. Региональный оператор, являясь центральной фигурой в процессе капитального ремонта, обязан нести ответственность перед собственниками за результаты своей деятельности.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги работы, стоит отметить, что основные полномочия органов власти РФ в области разработки и реализации региональных программ капитального ремонта осуществляют органы государственной власти субъектов РФ. На сегодняшний день сложилась существенная база нормативных правовых актов, регулирующих вопросы, связанные с капитальным ремонтом многоквартирных домов на территории Российской Федерации, а также на территории Белгородской области. Государство, сохраняя за собой рычаги контроля, взаимодействует с участниками этого рынка через региональных операторов, и именно им предоставляется возможность решать большинство вопросов. Существуют требования к разработке и реализации региональных программ капитального ремонта. Они представлены в Жилищном кодексе Российской Федерации. К сожалению, не все региональные программы субъектов РФ отвечают всем представленным федеральным требованиям.

В результате изучения статистических данных проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома в Белгородской области установлено следующее:

1. Выделены ряд организационно-правовых проблем при реализации региональной программы, а именно:

- низкая степень информированности граждан о системе капитального ремонта;
- отсутствие у населения доверия к программе;
- ряд существенных законодательных ограничений в открытии и ведении специального счета;
- бессрочность региональных программ;
- отсутствия достоверных данных о жилищном фонде;
- противоречие норм в законодательстве;
- массовый отказ от уплаты взносов;
- невозможность льготного кредитования;

- отсутствие жестких правил для субъектов РФ, по которым руководство регионов будет рассчитывать размер минимального платежа за капремонт и условий, по которым орган государственной власти субъекта РФ, сможет изменять размер минимального взноса на капитальный ремонт;

- отсутствие взаимодействия участников процесса развития региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов на различных уровнях власти;

- финансовая неустойчивость региональной программы.

2. Существующие темпы проведения капитального ремонта в Белгородской области не соответствуют потребностям общества. При реализации системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов на основе обязательных платежей возникают противоречия, обусловленные необходимостью аккумуляции в сжатые сроки денежных средств в достаточных для проведения капитального ремонта объёмах и низкой платёжеспособностью значительных групп населения. Разработка организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов без участия или с минимально возможным участием в софинансировании бюджетов всех уровней позволит увеличить объёмы проводимого капитального ремонта и будет способствовать повышению качества жизни.

3. Разработанные критерии эффективного функционирования системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов, такие как: целевое и рациональное использование жилищного фонда для удовлетворения потребностей собственников; периодичность проведения работ по капитальному ремонту; выявление источников и объёмов финансирования капитального ремонта, систематическое поступление денежных средств и проведение мероприятий по планированию и контролю использования финансовых поступлений позволяют выявить основные направления реализации программы.

4. Предложенное направление повышения эффективности системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов способствует созданию механизмов, обеспечивающих ускоренное накопление средств на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации от 25 декабря 1993 года, с изменениями от 21.07.2014 [Текст] // Российская газета. – 2014. – № 7 (4831). – 21 января.
2. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Законодательство».
3. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 28.12.2013 № 417-ФЗ// Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Законодательство».
4. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]: федер. закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ // Справочная правовая система «Консультант Плюс». Разд. «Законодательство». Информ. банк «Законодательство».
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] //Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ [Электронный ресурс] //Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».
7. Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирном доме аварийным и подлежащим сносу или реконструкции [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».

8. О Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации реконструкции [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 18.11.2013 № 1038 // Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство».
9. Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме [Электронный ресурс]: утверждено приказом Минстроя России от 04.08.2014 № 427/пр // Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство Белгородской области».
10. Социальный кодекс Белгородской области [Электронный ресурс]: Закон Белгородской области от 28.12.2004г № 165// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство Белгородской области».
11. О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области [Электронный ресурс]: закон Белгородской области от 31.01.2013 г. № 173// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство Белгородской области».
12. Утверждение адресной программы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Белгородской области на 2016 -2045 годы [Электронный ресурс]: Постановление Правительства Белгородской области от 19.08.2013 года № 345//Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство Белгородской области».
13. Развитие системы жизнеобеспечения Старооскольского городского округа на 2015-2020 годы [Электронный ресурс]: постановление главы Администрации Старооскольского городского округа Белгородской области от 30.10.2014 года № 3680// Справочно-правовая система

- «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство Белгородской области».
14. О формировании фонда капитального ремонта [Электронный ресурс]: постановление главы администрации Старооскольского городского округа от 08 октября 2013 года № 3685// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство Белгородской области».
15. О реализации на территории Старооскольского городского округа закона Белгородской области от 31 января 2013 года № 173 «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области» [Электронный ресурс]: Решение Совета депутатов Старооскольского городского округа от 24 октября 2014 г. № 242// Справочно-правовая система «Консультант плюс». Информ.банк. «Версия Проф». «Законодательство Белгородской области».
16. Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Сиражитдинова Н.Р. Методические рекомендации по деятельности совета многоквартирного дома [Текст]/ Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Сиражитдинова Н.Р. - М.: Изд. Института экономики города, 2012. -87с.
17. Еремичева И. А., Алексия П.В. Жилищное право: учебник для студентов вузов. обучающихся по специальности 030501 «Юриспруденция»; под ред.– 5-е изд., перераб. и доп. [Текст]/ Еремичева И. А., Алексия П.В. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2008. - 351с.
18. Крашенинников П.В. Жилищное право. Изд.7-е, перераб.и доп. с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации [Текст]/ Крашенинников П.В. – М.: Изд-во Статут, 2016. - 365с.
19. Лисовая П.В. Жилищное право. Изд.6-е, перераб.и доп. с учетом нового Жилищного кодекса Российской Федерации [Текст]/ Лисовая П.В. – М.: Изд-во Статут, 2016. - 245с.

20. Огний М.Л. Жилищное право [Текст]/Огний М.Л – М.: Изд-во «Юрайт», 2015. - 123с.
21. Титов А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. - 7-е изд., перераб. и доп. [Текст]/Титов А.А. - М.: Издательство «Юрайт», 2010.
22. Тушнец А.А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации. - 6-е изд., перераб, и доп. [Текст]/Тушнец А.А.- М.: Издательство «Юрайт», 2015.
23. Уварова С.И. Капитальный ремонт в многоквартирных домах [Текст]/ Уварова С.И. - М.: Издательство «Юрайт», 2015.
24. Ульянов М.Р. Капитальный ремонт в многоквартирных домах: проблемы и пути их решения [Текст]/ Ульянов М.Р. - М.: Издательство «Юрайт», 2015.
25. Шешко Г.Ф. Жилищное право. Учебное пособие [Текст]/ Шешко Г.Ф. - Изд-во М.: Эксмо, 2010-243с.
26. Ятченко Г.Ю. Жилищное право. Учебное пособие [Текст]/ Ятченко Г.Ю. - Изд-во М.: «Юрайт», 2013-102с.
27. Якимов О.И. Капитальный ремонт домов [Текст]/ Якимов О.И. - Изд-во М.: Эксмо, 2016-10с.
28. Букин С.Н. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенностей правового регулирования капитального ремонта. Современные проблемы науки и образования. [Электронный ресурс] /Т.И. Хаметов, Ю.О. Толстых, С.Н. Букин // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2 (перечень ВАК) www.scienceeducation.ru/116-12306 (дата обращения: 18.05.2018).
29. Букин С.Н. Проблемы развития жилищно-коммунального комплекса на региональном уровне [Текст] / С. Н. Букин // Сборник статей IV Международной научно практической конференции «Формирование новой экономики XXI века». Приволжских дом знаний. – Пенза. – 2012. – 93 с.

30. Гришина Е.Ю. Права граждан в сфере ЖКХ - под жестким контролем прокуроров [Текст] / Гришина Е.Ю.// Прокурор. - № 2. - 2015. -С.12-14.
31. Генцлер И.В. Основные проблемы капитального ремонта многоквартирных домов [Текст] / 19. Генцлер И.В.// Аналитический вестник Совета Федерации. -2014. - №15(533). -С. 27-32.
32. Летягина Е.Н. Вопросы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в контексте изменений Жилищного кодекса РФ[Текст] / 20. Летягина Е.Н.// Государственная власть и местное самоуправление. - 2014. - № 3. - С. 36-39.
33. Михайлов В. Капремонт ценою в новый дом [Текст] / Михайлов В. //ЭЖ-Юрист. -2015. - № 49. -С. 14 – 15.
34. Сапрыгина О.В. Реформа Гражданского кодекса в части кооперации в сфере жилищных отношений: что нового покажет нам она [Текст] / Сапрыгина О.В.// Правовые вопросы недвижимости. - 2012. - № 2. - С. 9-14.
35. Студилко А.А. Правовое регулирование вопросов управления общим имуществом в многоквартирных домах: исторический аспект [Текст] / Студилко А.А. // Семейное и жилищное право. - 2013. - № 6. - С. 44-48.
36. Ланько В.М. Формирование региональных программ капитального ремонта многоквартирных жилых домов [Электронный ресурс]: автореф.. дисс. канд. эконом. наук./ Ланько В.М. – СПб., 2014.-22с.
37. Капитальный ремонт в многоквартирных домах // Официальный сайт Министерства строительства и жилищно- коммунального хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mi-estroyrf.ru/trades/zhilishno-kommunalnoehozyajstvo/455/>
38. Фонд ЖКХ провел проверку реализации программ капитального ремонта // Официальный сайт фонда содействию реформированию ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://fondgkh.ru/news/novosti/s>
39. Официальный сайт администрации г. Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://gov.spb.ru>

40. Пушкарская А.С. Конституционный суд признал законными взносы на капремонт жилья // Коммерсантъ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [\[http://www.kommersant.ru/doc/2961939\]](http://www.kommersant.ru/doc/2961939)
41. Конституционный суд РФ рассмотрит вопрос о законности взимания платы за капитальный ремонт // РIANовости [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ria.ru/incidents/20160412/1408635706.html>
42. Россияне массово отказываются платить за капремонт // Независимая газета [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.ng.ru/economics/2015-08-19/4_capremont.html
43. Международная финансовая корпорация IFC хочет оживить российский рынок ЖКХ, электронный журнал энергосервисной компании «Экологические системы» №8, август 2010г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://esco.co.ua/journal/2010_8/art117.htm
44. Архимандритова М.А. Капитальный ремонт в многоквартирных домах и тарифы на коммунальные услуги. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=236115>
45. Козьяков Р. В. Методика формирования социальной активности учащихся: учебно-методические материалы по изучению дисциплины. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.p298181&sr=1>
46. Строганов Б. Г. Обучение через WEB. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view&book_id=226873
47. Карпенко О.М., Фокина Ф.Н., Басов В.А., Васьковский А.Н. Особенности реализации инновационных видов занятий в учебном процессе Современной гуманитарной академии на базе программного комплекса «Вебинар». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://biblioclub.ru/index.php?page=book_view&book_id=336095&page_id
48. Мещерякова О.И., Исакова О.Ю. Технология организации проведения вебинаров: анализ опыта использования на факультете дистанционного обучения Томского государственного университета систем управления и

- радиоэлектроники. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=436926>
49. Ларских З.П. Компьютерные технологии обучения русскому языку и культуре речи в школе и вузе. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=344696>
50. Киян, А.В. Педагогические технологии дистанционного обучения. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://biblioclub.ru/index.php?page=book&id=336034>
51. Официальный сайт: Минстрой России. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minstroyrf.ru>.
52. Государственная корпорация Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru>.
53. Официальный сайт: Губернатор и Правительство Белгородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа:
54. Официальный сайт: управления капитального строительства Белгородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belobluks.ru>
55. Официальный сайт: Департамент жилищно-коммунального хозяйства Белгородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://belgkh.ru>.
56. Официальный сайт органов местного самоуправления Старооскольского городского округа Белгородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://oskolregion.ru>.
57. Официальный сайт Жилищного управления Старооскольского городского округа Белгородской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://oskolregion.ru>.
58. Официальный сайт организации МКУ «Управление капитального строительства» Старооскольского городского округа. – Режим доступа: <http://www.list-org.com/company/41755>.

59. Официальный сайт справочной правовой системы «Консультант Плюс» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/online/>.
60. Официальный сайт справочной правовой системы «Гарант» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.aero.garant.ru/?utm_source=yandex&utm_medium=cpc&utm_content=premium.1.desktop&utm_campaign=IPO_DRI&source=none&utm_term=Гарант&cm_id=26635184_2611963525_4205122414_9772614366_none_search_type1_no_desktop_premium_10649&yclid=2988464502187499636.

ПРИЛОЖЕНИЯ