

Секция «Государственное и муниципальное управление»

Проблемы регулирования финансового обеспечения капитального ремонта жилых домов

Бычкова Алина Эдуардовна

Студент

Муромский институт (филиал) ФГБОУ ВПО «Владимирский государственный университет имени А.Г. и Н. Г. Столетовых», экономики и менеджмента, Муром, Россия

E-mail: alinka-921@mail.ru

Актуальность проведения капитального ремонта многоквартирных домов обусловлена рядом социальных и экономических факторов, в том числе: естественное старение домов, недостаточное финансирование ремонта жилищного фонда.

На сегодняшний момент остро стоит проблема финансирования капитального ремонта. Основным источником финансирования капитального ремонта с 2007 года является Фонд содействия реформированию ЖКХ. По итогам деятельности Фонда за период 2008 - 2010 годов по данным годовой отчетности отремонтировано около 14% от общей площади многоквартирных домов, тогда как по оценкам Минрегиона России к моменту создания Фонда ЖКХ доля многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту, превышает 40% от общего количества многоквартирных домов (МКД). Например, в 2008-2011 годах во Владимирской области на капитальный ремонт МКД было выделено больше 4 млрд. руб. За этот же период в Нижегородской области на те же цели было потрачено 11,2 млрд. руб [1].

Вопрос о том, какой должна быть система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов широко обсуждался в 2012 году в связи с изменением законодательства, регулирующего организацию региональных систем капитального ремонта жилого фонда [2]. На государственном уровне предлагалось несколько моделей финансирования капитального ремонта, ориентированных на создание региональных (возможно также муниципальных) фондов путем накопления средств за счет взимания платы или отчислений собственников жилых помещений на капитальный ремонт дома. По сути, эти модели представляют собой схожие вариации процедур сбора средств населения и использования собранных накоплений.

Модель «Фонд ремонта дома» более надежна, потому что деньги тратят собственники помещений только на свой дом. В модели «Взаимное финансирование» деньги, собранные на одном доме, тратятся на ремонт другого дома без гарантий, что будет отремонтирован первый дом. Также минусами первой модели является то, что платеж не учитывает разный уровень доходов собственников в разных МКД.

Европейским банком реконструкции и развития предусматриваются ещё несколько моделей: добровольные платежи, доверительное управление средствами, обязательные амортизационные платежи, комбинированная модель финансирования капитального ремонта.

Схема накоплений через региональных операторов похожа на финансовую пирамиду, которая способна рухнуть в любой момент, считают аналитики фонда «Институт экономики города». Они считают, что лучше было бы создать федеральное или региональное гарантийное агентство, которое будет выступать поручителем по кредитам,

взятым ТСЖ или УК на ремонт дома.

Между тем в стране есть примеры создания местных фондов капитального ремонта МКД. К примеру, в Уфе городской объединенный фонд капремонта жилых домов действует с весны 2006 г. Учет собираемых с населения денежных средств ведется по каждому дому, что позволяет следить за состоянием средств собственников на ремонт. Наличие единого городского фонда по капремонту МКД не решает все проблемы, но позволяет избежать возникновения социальной напряженности даже по отдельно взятому многоквартирному жилому дому [3].

25 декабря 2012 года был подписан закон № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Соответствующая графа у россиян в квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг появится с 1 июля 2014 года. С 2014 года владельцы квартир будут обязаны ежемесячно перечислять на капремонт от 5 до 10 рублей за каждый квадратный метр жилплощади (минимальные ставки установят региональные власти, окончательный размер определяют местные администрации). За неуплату ежемесячных взносов за капремонт будут предусмотрены штрафные санкции.

Закон с момента его внесения в государственную думу не раз подвергался критике. В Обществе защиты прав потребителей считают, что финансирование жителями капремонта многоквартирных домов невыгодно для потребителей, особенно в тех случаях, когда старые постройки легче снести, чем ремонтировать. Внедрение новой системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов окажет негативное влияние на благосостояние жителей этих домов. В дальнейшем будет увеличиваться социальное и имущественное расслоение, жители новостроек окажутся в более выгодном положении, чем жители хрущевек и ветхого жилья.

Таким образом, данная проблема и пути её решения должны быть проработаны как региональными органами власти, так и органами местного самоуправления при создании системы финансирования капитального ремонта жилого фонда.

Литература

1. Пресс-служба «Данфосс» «О чем говорит статистика» // Коммунальщик – 2011 - №9
2. Санджиев, Д. «Капремонтная пирамида» // Экономика и жизнь.– 2012.– № 38
3. Хованская, Г.П. «Новый законопроект коснется каждого городского жителя России» // ЖКХ: Журнал руководителя и главного бухгалтера. Часть I.– 2012.– № 6
4. Шпилевой П.В. «Вопросы финансирования капитального ремонта МКД» // ЖКХ: Журнал руководителя и главного бухгалтера – 2012. - №7