



Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека)

БИБЛИОДОСЬЕ

Подготовлено по запросу
Комитета Государственной Думы
по жилищной политике и
жилищно-коммунальному хозяйству
к парламентским слушаниям на тему

«Создание системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов: новые подходы, законодательные предложения»

по информационно-библиографическим ресурсам
Управления библиотечных фондов
(Парламентской библиотеки)

Москва,
март 2012 г.

Предлагаемое библиодосье на тему **«Создание системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов: новые подходы, законодательные предложения»** подготовлено по запросу Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству на основе информационно-библиографических ресурсов Управления библиотечных фондов (Парламентской библиотеки).

Библиодосье состоит из четырех частей.

Первая часть содержит публикации в журналах и газетах, посвященные вопросам правового регулирования и реализации законодательства в сфере финансирования капитального ремонта многоквартирных домов.

Вторая часть представляет статистические материалы об общей площади капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов и общих затратах на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов в 2008-2009 гг., о финансировании региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в 2008-2010 гг.

Третья часть включает материалы социологического опроса об оценке гражданами состояния жилищного фонда и качества жилищно-коммунальных услуг.

В **четвертой части** представлен дополнительный список книг, авторефератов диссертаций, неопубликованных материалов парламентских мероприятий, публикаций в журналах и газетах по указанной теме. Библиографические записи расположены в алфавитном порядке авторов или заглавий.

СОДЕРЖАНИЕ*

Часть I

Публикации в журналах и газетах

<i>Хованская Г.П.</i> Накопительная система в капремонте жилья показала себя резко отрицательно	4
<i>Цицин К.Г.</i> Качественное управление жилищным фондом повышает уровень жизни россиян (вопросы капитального ремонта многоквартирных домов)	6
<i>Матияшук С.В.</i> Коллективно-договорное регулирование отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме: проблемы и возможные пути их решения	8
<i>Хмельников Б.В., Михайлов П.Д.</i> Сколько стоит капитальный ремонт общего имущества	12
<i>Шенбергер Д.С.</i> Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	16
<i>Веденеева О.В.</i> Формирование системы финансирования для реконструкции и восстановления жилищного фонда	20
<i>Гуменюк В.С.</i> Капитальный ремонт: где найти средства	23
<i>Сапожков О.</i> Капремонт становится региональной проблемой	25

Часть II

Статистические материалы	27
--------------------------	----

Часть III

Материалы социологического опроса	31
-----------------------------------	----

Часть IV

Дополнительный список книг, авторефератов диссертаций, неопубликованных материалов парламентских мероприятий, публикаций в журналах и газетах

Книги, авторефераты диссертаций, неопубликованные материалы парламентских мероприятий	33
Публикации в журналах и газетах	34

Составители:

Научное редактирование - канд. филол. наук Т.А. Москаленко (начальник отдела библиотечно-информационного обслуживания УБФ (ПБ));

Поиск, анализ, отбор, систематизация материалов в ресурсах УБФ (ПБ), полнотекстовых базах данных, формирование библиографических списков, оформление библиодосье – О.Д. Алексеева (ведущий консультант отдела электронных изданий УБФ (ПБ)); подготовка статистических материалов – Е.Л. Малахова (консультант отдела ведения баз данных и государственной библиографии по официальным документам УБФ (ПБ)); подготовка материалов социологических опросов – И.А. Литвинова (консультант отдела ведения баз данных и государственной библиографии по официальным документам УБФ (ПБ)).

Сканирование публикаций, подготовка электронной версии библиодосье, размещение на сайте УБФ (ПБ) в сети Интранет Государственной Думы по адресу: <http://parlib-search.duma.gov.ru/> - С.А. Домченков (консультант отдела электронных изданий УБФ (ПБ), А.В. Ильин (старший специалист 3 разряда отдела библиотечно-информационного обслуживания УБФ (ПБ)).

Контакты: тел. (495) 692-68-75, факс. (495) 692-97-36, e-mail: parlib@duma.gov.ru

* В материалах, использованных для подготовки библиодосье, сохранены оригинальные тексты источников опубликования.

Часть I

Публикации в журналах и газетах

НАКОПИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА В СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО КАПРЕМОНТА ПОКАЗАЛА СЕБЯ РЕЗКО ОТРИЦАТЕЛЬНО*

(извлечение)

Г.П. Хованская, депутат Государственной Думы**

– Галина Петровна, как вы относитесь к идее финансирования капремонта жилых домов после 2012 года с помощью создания специальных региональных фондов, в которых будут аккумулироваться платежи граждан?

– Отрицательно. Во-первых, по закону плату за содержание и ремонт дома определяют собственники на общем собрании, и им нельзя ничего навязывать. Если подобные сборы будут добровольными, шары все равно будут гнать в одну лунку. Ваши деньги будут собирать в региональный фонд безо всяких гарантий, что они пойдут на ваш дом, без гарантий, что решение по ремонту будет принято, когда вам это понадобится, потому что решать будет не общее собрание, а органы власти.

Напомню, что накопительная система уже показала себя резко отрицательно даже в ситуации, когда деньги на ремонт дома собирались самими собственниками, например, членами ЖСК. В 1998 году был дефолт и деньги, накопленные в течении 10-15 лет, просто испарились. Это очень большой минус, учитывая, что сейчас кризис. Еще один большой вопрос – будут ли включены эти платежи в расчет субсидии? Татарстан, где сегодня такие платежи существуют, говорит, что их включили в расчет субсидии, но постановление правительства № 761 не содержит никаких исключений на этот счет. Напомню, что это было обещано старым министром, сейчас тоже самое обещает новый министр. Пока же они говорят "Б" не сказав "А", то есть не предприняв шаги по адресной защите семей с низкими доходами.

– Предполагается, что подобные структуры будут наделены правом размещать временно свободные средства, а также привлекать кредиты?

– Да, они будут распоряжаться этими деньгами, как будто это банк. Но это не банк, а некая некоммерческая организация. И это вызывает серьезные опасения, потому что по банкам есть законодательство о банковской деятельности, есть страхование вкладов и прочие гарантии. Естественно, они будут эти деньги "крутить", даже собираются выпускать какие-то ценные бумаги. Такая структура будет требовать расходов на свое существование, то есть, чем меньше она отдаст денег, тем лучше ей будет.

– Какую вы предлагаете альтернативу?

– Есть второй вариант, более разумный, которому я больше доверяю. Правда, о нем можно вести речь только после выполнения обязательств государства по капитальному ремонту. То есть сначала государство должно отремонтировать ваш дом, который был в его собственности, за счет собственных средств, а следующий капремонт собственники уже должны делать сами. Суть схемы в том, что когда подойдет срок ремонта, под него берется кредит. Естественно, по решению общего собрания собственников, когда прошли все нормативные сроки для капремонта. Деньги зачисляются на счет ТСЖ и собственники видят, на что они идут. Мы сами определяем перечень работ, тогда как в первом варианте мы видим, что еще и перечень работ утверждается сверху. А это завышенные расценки, откаты, коррупция и т.д. Первая схема, как мне представляется, достаточно коррупционна и выгодна лишь чиновникам.

* Хованская Г.П. Накопительная система в капремонте жилья показала себя резко отрицательно: [извлечение] / Г.П.Хованская; беседовал Ю. Чернега // Управа. - 2010. - № 6. - С. 51-52

** В настоящее время – председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

– Как государство должно участвовать в предлагаемой вами схеме?

– Эта схема тоже требует помощи государства. Например, оно могло бы сделать минимальным процент по кредиту, или вообще сделать его беспроцентным. По ипотеке ведь снижают процент, почему бы и здесь не сделать тоже самое? Государство может дать гарантии по возврату кредита. Если государство позаботится о формировании общего имущества, собственники смогут предложить залог в виде части этого имущества, но ни в коем случае не квартиры. Это, например, может быть часть земли, аренда стены дома для размещения рекламы или часть подвала. Но это обеспечение на крайний случай, при этом никто не пострадает, будет гарантия, что квартиры останутся в собственности жильцов.

– Что требуется для внедрения данной схемы?

– Она мне представляется более реалистичной и более понятной для граждан, ее реализация не требует никаких изменений в жилищном законодательстве и узурпирования прав собственников для принятия решений. А уже помощь государства нужно определять другими законами.

КАЧЕСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ПОВЫШАЕТ УРОВЕНЬ ЖИЗНИ РОССИЯН*

Вопросы капитального ремонта многоквартирных домов

(извлечение)

К.Г. Цицин, председатель правления Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

Важно учитывать, что рынок предоставления жилищных услуг формируется при отсутствии должного государственного контроля, без необходимой нормативной базы, отвечающей сегодняшним требованиям (стандарты качества, правила и требования к осуществлению деятельности по управлению МКД), самостоятельного направления подготовки кадров (высшего и среднего профессионального образования) по программе «Жилищно-коммунальное хозяйство». Кроме того, отсутствует и реальная ответственность участников рынка за результаты их деятельности, а это приводит к возможности безнаказанных и масштабных злоупотреблений.

Довольно успешно формируется и развивается в настоящее время институт саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами, в том числе благодаря созданию Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью» (далее – НОСО УН), членами которой являются более 60% созданных СРО, объединяющих около 13% управляющих организаций. Активно идет процесс подготовки стандартов деятельности и автоматизации в этой отрасли.

Государство старается создать необходимые предпосылки для формирования открытого рынка жилищных услуг и контроля со стороны потребителей за их качеством и количеством. Одним из шагов по направлению к цели стало утверждение стандартов раскрытия информации. Опыт применения законодательства в сфере управления многоквартирными домами лег в основу подготовки поправок в Жилищный кодекс Российской Федерации, посвященных регулированию отношений в области управления МКД и призванных устранить проблемы регулирования и пробелы в законодательстве, которые препятствуют развитию цивилизованных рыночных отношений в отрасли (поправки приняты Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в третьем чтении 13 мая 2011 года). Именно сейчас необходимо оперативно принять меры в отношении совершенствования системы управления многоквартирными домами, предусмотренные в Жилищном кодексе и постановлении Правительства РФ от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Процесс должен происходить на уровне государственной власти, а также с привлечением заинтересованных общественных и профессиональных организаций. Промедление в этом вопросе может привести к негативным социально-экономическим и политическим последствиям.

Многие субъекты Российской Федерации сейчас выступают с инициативой по созданию долгосрочных механизмов накопления средств собственников жилья для ремонта многоквартирных домов. Это обусловлено тем, что с 1 января 2013 года Фонд ЖКХ должен прекратить свою деятельность по капитальному ремонту МКД.

По состоянию на 1 января 2010 года число многоквартирных домов в Российской Федерации по данным Росстата составило 3 223 752 единиц (из них 1 233 102 – дома блокированной застройки) общей площадью 2530,6 млн кв. м (из них 164,8 млн кв. м – площадь домов блокированной застройки). На протяжении 50 лет прошедшего столетия главное внимание в стране уделялось наращиванию объема жилищного фонда. Для этих целей использовалось 85% от общих материально-финансовых ресурсов, направляемых в жилищную сферу. Недостаточность финансирования капитального ремонта и реконструкции приводила к постоянному накапливанию так называемого «недоремонта», т.е. объема фонда жилых зданий, которые после начала

* Цицин К.Г. Качественное управление жилищным фондом повышает уровень жизни россиян: [вопросы капитального ремонта многоквартирных домов: извлечение] / К.Г. Цицин // Национальные проекты. - 2011. - № 6. - С. 18-21

эксплуатации достигли состояния, требующего проведения капитального ремонта или реконструкции, но не попали в число обновляемых объектов из-за отсутствия финансирования.

До начала деятельности Фонда ЖКХ в стране ежегодно проводились работы по капитальному ремонту в объеме, составляющем 0,4% от общей площади жилищного фонда страны, тогда как для поддержания состояния жилищного фонда на уровне, соответствующем нормативным требованиям, этот показатель должен был составить 4%. Только с момента создания Фонда ЖКХ началось финансирование работ по капитальному ремонту МКД на нормативном уровне.

По итогам деятельности Фонда за период 2008 - 2010 годов по данным годовой отчетности по состоянию на 1 января 2011 года отремонтировано 110,8 тыс. многоквартирных домов общей площадью 321 млн кв. м, и по прогнозам Фонда ЖКХ до 31 декабря 2012 года планируется довести количество отремонтированных домов до 125 тыс. (360 млн кв. м). В совокупности это составит только около 14% от общей площади многоквартирных домов, тогда как по оценкам Минрегиона России к моменту создания Фонда ЖКХ доля многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту, превышала 40% от общего количества МКД.

В настоящее время в общем объеме многоквартирных домов почти половина изношены более чем на 30% и требуют огромного количества работ по ремонту. В случае если к моменту окончания деятельности Фонда ЖКХ не будут созданы адекватные механизмы финансирования капитального ремонта МКД, то объем проводимых работ вернется на уровень, существовавший до начала деятельности Фонда, что неизбежно приведет к неуправляемому ухудшению состояния жилого фонда и в конечном итоге – к росту расходов бюджетов всех уровней на переселение из аварийного жилья. Надо отметить, что при падении объемов работ по капремонту до уровня 2007 года в ближайшие 10 лет, порядка 300-400 млн кв. м жилищного фонда придет в состояние, не пригодное для проживания.

С учетом указанных обстоятельств крайне актуально создание эффективных механизмов аккумулирования средств собственников жилья на капитальный ремонт МКД, обеспечение их сохранности и целевого использования путем организации региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов. Такая система, созданная на региональном уровне, может также выступить субъектом, стимулирующим реализацию положений Федерального закона № 261-ФЗ в части повышения энергоэффективности МКД. При создании такой системы одновременно могут использоваться и возможности привлечения кредитных ресурсов для их капитального ремонта, так как появляется первоначальный взнос на осуществление указанных работ в виде накопившихся средств собственников жилья в региональном фонде (что положительно повлияет на снижение рисков кредитной организации).

Основными проблемами создания региональных систем капитального ремонта в субъектах Российской Федерации на текущий день являются:

- отсутствие у субъектов полномочий по созданию таких систем;
- отсутствие в законодательстве нормы об обязательных платежах собственников за капремонт общего имущества МКД;
- неопределенность с участием средств федерального бюджета в процессе формирования региональных систем капитального ремонта. (...)

КОЛЛЕКТИВНО-ДОГОВОРНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ: ПРОБЛЕМЫ И ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ*

*С.В. Матияшук, кандидат юридических наук, доцент
(Сибирский университет потребительской кооперации)*

В последнее время приобрела актуальность проблема разрешения многочисленных споров, связанных с капитальным ремонтом общего имущества многоквартирных домов. От ее цивилизованного решения, как представляется, во многом будет зависеть дальнейшее развитие жилищно-коммунальной сферы в нашей стране.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ под общим имуществом многоквартирного дома понимаются места общего пользования, предназначенные для обслуживания квартир и нежилых помещений и доступа к ним. Например, межквартирные лестничные площадки, лифты, коридоры, чердаки, подвалы, крыши, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и др. Такие объекты составляют единую общую вещь (общее имущество многоквартирного дома) и не могут отчуждаться по отдельности.

Согласно ч. 1 ст. 158 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (лестницы, лифты, чердаки, подвалы, крыши и т.п.) соразмерно своей доле в праве общей собственности путем внесения платы, которая устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства.

При любом способе управления многоквартирным домом плата на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме должна зависеть только от размера жилого помещения, не имеет никакого значения, на каком этаже и в каком подъезде находится квартира и сколько человек в ней проживает. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах возлагается на собственников помещений. Собственники помещений в многоквартирном доме по общему правилу самостоятельно определяют размер платы на капитальный ремонт общего имущества в таком доме и порядок ее внесения. Жилищный кодекс РФ (ч. 3 ст. 156 и ч. 4 ст. 158) предусматривает два исключения из этого правила. Так, органы местного самоуправления (в субъектах РФ - городах федерального значения Москве и Санкт-Петербурге - органы государственной власти соответствующего субъекта РФ) устанавливают размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, вносимой собственниками помещений в многоквартирном доме, только в случаях, если:

- собственники помещений в многоквартирном доме не приняли решения о выборе способа управления многоквартирным домом;
- собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании выбрали способ управления многоквартирным домом, но не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, собственники помещений в многоквартирном доме могут установить любой размер платы на капитальный ремонт, но при условии, что такой размер платы обеспечит содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями законодательства (п. 16 ст. 12, ч. 2 ст. 154, ч. 1 ст. 156 ЖК РФ). Однако данное положение зависит еще и от того, какая организация осуществляет управление многоквартирным домом. Если управление домом передано по гражданско-правовому договору управляющей организации, то ее мнение должно учитываться при определении размера платы на капитальный ремонт общего имущества. Иначе говоря, между собственниками и управляющей организацией должно быть достигнуто согласие в отношении размера такой платы, а также о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и т.п. Собственники вправе выбрать любую управляющую организацию,

* Матияшук С.В. Коллективно-договорное регулирование отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме: проблемы и возможные пути их решения / С.В. Матияшук // Жилищное право. - 2011. - № 5. - С. 85-91

которая согласится на приемлемые для них условия, или вообще изменить способ управления многоквартирным домом.

Необходимо учитывать, что решение о проведении капитального ремонта общего имущества принимается на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома (ст. 44 ЖК РФ). За такое решение должно проголосовать квалифицированное большинство (более 75%) голосов от общего числа голосов, принимающих участие в собрании (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта в обязательном порядке должно быть оформлено протоколом, в котором отражается следующее:

1. Сроки проведения капитального ремонта.
2. Объем работ, который определяется на основании документов по учету технического состояния многоквартирного дома в целом и его внутридомовых инженерных систем (акты обследования, технический паспорт, журналы и т.п.).
3. Порядок финансирования. Финансирование капитального ремонта может осуществляться двумя способами: аккумулирование платы на капитальный ремонт (в течение определенного периода времени производится ежемесячный сбор платежей для проведения в будущем капитального ремонта) и за счет заемных средств (погашение кредита, займа и др. производится за счет собираемых платежей после проведения капитального ремонта).
4. Другие предложения, связанные с условиями проведения капитального ремонта. Еще раз подчеркнем, что для проведения капитального ремонта общего имущества требуется согласие большинства собственников помещений в многоквартирном доме, которое является основанием для заключения договора на выполнение ремонтных работ.

На практике при разрешении споров, связанных с капитальным ремонтом общего имущества, собственникам приходится сталкиваться с многочисленными вопросами правового и организационного характера. Вот только некоторые реальные ситуации.

К жильцам первых этажей предъявлены требования об оплате расходов по капитальному ремонту чердака, хотя они не пользуются этим имуществом. В трехподъездном многоквартирном доме со всех собственников собрали плату на установку нового лифта во втором подъезде. Собственники квартир, расположенных в первом и третьем подъездах, полагают, что такие расходы должны нести только собственники, проживающие во втором подъезде. В шестиподъездном многоквартирном доме с собственников помещений дифференцированно взимают плату за пользование лифтом. Так, в подъездах, оборудованных лифтом, плату за его содержание взимают с жильцов первых этажей. А вот с жильцов, проживающих в подъездах, не оборудованных лифтом, плата не взимается. Большинство собственников помещений в девятиэтажном многоквартирном доме отказались от проведения ремонта кровли, посчитав, что только собственники квартир, расположенных на верхнем этаже, обязаны нести расходы по капитальному ремонту кровли.

Подобные примеры можно приводить до бесконечности. Для разрешения указанных спорных ситуаций необходимо руководствоваться следующим. К общему имуществу относятся места общего пользования, предназначенные для обслуживания квартир и нежилых помещений и доступа к ним (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ). Например, земельный участок, на котором расположен дом, лестницы, коридоры, чердаки, лестничные площадки, лифты и т.п. Такие объекты составляют единую общую вещь - общее имущество в многоквартирном доме - и не могут отчуждаться по отдельности. Как следствие, собственникам помещений в многоквартирном доме наряду с принадлежащими им помещениями принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество в таком доме. Согласно ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая собственность на общее имущество в многоквартирном доме возникает в силу закона, и, самое главное, оно в силу закона не подлежит разделу. Понятие доли в праве признается ключевым для определения общей собственности. Доля в праве - это не часть лестничной площадки, коридора, подвала, крыши, лифта и т.п. Поэтому недопустимо определять долю в общей собственности на общее имущество в натуре, например три квадратных метра на лестничной площадке, расположенной на первом этаже. Жилищный кодекс РФ определяет общее имущество именно в доме, а не в подъезде или на этаже. Следовательно, все лестничные площадки, лифты, двери в подъездах и т.п. являются общим имуществом всего дома, а не только того подъезда или этажа, где они находятся. Поскольку объект общей собственности всегда воспринимается как единое целое, доля в праве общей долевой собственности определяется в процентном отношении, например как 2,31 или 5,18% и пр.

В соответствующей пропорции рассчитывается и размер расходов по капитальному ремонту общего имущества. Если, например, требуется провести капитальный ремонт кровли стоимостью 500 тыс. руб., сумма расходов по оплате такого ремонта для собственников, обладающих долей в праве общей долевой собственности в размере 2,31 и 5,18%, будет определяться следующим образом:

для собственника с долей 2,31% = $(500 \text{ тыс. руб.} \times 2,31\%) / 100\%$;

для собственника с долей 5,18% = $(500 \text{ тыс. руб.} \times 5,18\%) / 100\%$.

Это означает, что расходы на капитальный ремонт общего имущества распределяются между собственниками помещений в таком доме в долях, определяемых пропорционально размеру общих площадей указанных помещений, при этом не имеет никакого значения, на каком этаже и в каком подъезде расположено жилое помещение и сколько человек в нем проживает.

Специалисты отмечают сложность решения на практике вопросов, связанных с размером платы на капитальный ремонт общего имущества. Объясняется это, прежде всего, тем, что собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно устанавливают размер платы и порядок ее внесения коллективно-договорным способом, что имеет как положительные, так и отрицательные стороны, в частности трудности достижения взаимопонимания.

Например, собственник квартиры, расположенной на верхнем этаже многоквартирного дома, инициировал проведение внеочередного общего собрания, и на повестку дня вынесли вопрос о проведении капитального ремонта протекающей кровли. Большинство собственников помещений в десятиэтажном многоквартирном доме отказались от ремонта. В силу ст. 44 ЖК РФ именно собрание собственников вправе принимать решение о ремонте общего имущества в многоквартирном доме, и если такое решение не было принято квалифицированным большинством, то собственники не должны нести расходы по ремонту (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Из-за ветхости кровли протекает вода в квартиру, расположенную на верхнем этаже жилого дома, и только собственник этой квартиры заинтересован в ремонте крыши. Однако все остальные собственники не должны освобождаться от обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества.

Складывается противоречивая ситуация, когда большинство собственников на совершенно законном основании могут отказаться от несения расходов по капитальному ремонту многоквартирного дома в ущерб меньшинству. Причина состоит в том, что на собрании очень трудно принять согласованное решение. Как защитить права того собственника, который не добился решения важного для него вопроса? К сожалению, ЖК РФ такую защиту не обеспечивает, поскольку согласно ст. 46 Кодекса собственник вправе обжаловать в суд лишь акт общего собрания, который принят с нарушением закона.

Представляется возможным рассматриваемую ситуацию квалифицировать как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ). В случае констатации злоупотребления правом решение общего собрания целесообразно признавать незаконным. При этом, во-первых, принятое решение должно противоречить общим интересам собственников, т.е. надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; во-вторых, нужно, чтобы его единственной целью было обогащение большинства собственников в ущерб меньшинству, например собственники помещений должны были израсходовать часть своих средств на ремонт ветхой кровли, но не сделали этого и, следовательно, уклонились от несения законных обязанностей в ущерб остальным (что может рассматриваться как обогащение).

Как справедливо отмечает О.В. Макаров, признание судом решения собрания собственников об отказе в проведении капитального ремонта недействительным не разрешит возникший спор, так как в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ для проведения ремонта общего имущества по закону все равно требуется решение собрания собственников помещений в многоквартирном доме. По его мнению, необходимо установить следующий порядок: "Если общее собрание собственников общего имущества многоквартирного дома не принимает решения о необходимом капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома, то не менее одной трети собственников от общего количества собственников жилых помещений в многоквартирном доме, голосовавшей на собрании за принятие такого решения, должна предоставляться возможность выполнения соответствующих работ с отнесением разумных расходов на остальных сосособственников общего имущества многоквартирного дома" ^{<1>}.

Нетрудно заметить, что в рассмотренной ситуации заинтересован в проведении капитального ремонта только собственник одной квартиры, и, исходя из предложенного О.В. Макаровым подхода, его интересы не будут защищены, поскольку за решение о проведении

капитального ремонта кровли проголосовало меньше одной трети голосов от общего числа голосов, принявших участие в собрании.

Приведенный пример свидетельствует о настоятельной необходимости пересмотра положений в части закрепления порядка проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Решением проблем может стать введение в Жилищный кодекс следующих положений.

В случае констатации злоупотребления правом решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме целесообразно в судебном порядке признавать незаконным при наличии следующих условий:

- во-первых, принятое решение должно противоречить общим интересам собственников, т.е. надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- во-вторых, нужно, чтобы его единственной целью было обогащение большинства собственников в ущерб меньшинству, например собственники помещений должны были израсходовать часть своих средств на ремонт, но не сделали этого и, следовательно, уклонились от несения законных обязанностей в ущерб остальным (что может рассматриваться как обогащение).

В случае признания в судебном порядке незаконным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о непроведении капитального ремонта общего имущества в силу закона на собственников возлагается обязанность по участию в расходах на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

<1> Макаров О.В. Жилищный кодекс РФ и правовой режим строительства, реконструкции и капитального ремонта жилых помещений и общего имущества многоквартирных домов // Семейное и жилищное право. 2010. № 3.

СКОЛЬКО СТОИТ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА*

*Б.В. Хмельников, заместитель генерального директора ЗАО "Центр муниципальной экономики",
П.Д. Михайлов, выпускающий редактор информационно-статистического сборника "Цены и тарифы в жилищно-коммунальном хозяйстве"*

Предельная стоимость ремонта МКД

В течение трех последних лет в Российской Федерации реализуются масштабные программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД). Проведение капитального ремонта осуществляется в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства". Финансирование проведения работ осуществляется за счет бюджетных источников различных уровней, а также средств населения. Участие в программах Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее - Фонд), по сути, стало основной, если не единственной, формой проведения капитального ремонта домов в настоящее время.

Для получения бюджетного финансирования капитального ремонта необходимо провести большую и продолжительную работу: подготовить программы капитального ремонта, сформировать муниципальные мероприятия по преобразованию сферы ЖКХ, по поддержке инициатив собственников жилья и т. д. Однако основным вопросом остается стоимость проведения капитального ремонта в рамках реализуемых программ.

Одним из условий предоставления финансовых средств за счет Фонда является наличие региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов. Такая программа должна включать размер предельной стоимости проведения капитального ремонта в расчете на один квадратный метр общей площади помещений МКД.

Согласно Методическим рекомендациям Фонда по разработке региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, утв. протоколом правления Фонда 25.02.2010 № 137, предельная стоимость капитального ремонта используется для определения максимальной суммы финансовой поддержки. Это сделано на тот случай, если собственники помещений утвердят стоимость капитального ремонта, превышающую заложенные в программу средства (например, за счет более широкого перечня или объемов работ). В этом случае поддержка должна осуществляться из расчета предельной стоимости капитального ремонта, а сумму превышения собственники должны оплачивать самостоятельно. В иных случаях, когда фактическая стоимость меньше предельной, поддержка будет предоставляться из расчета утвержденных собственниками (т. е. фактических) показателей. В этом заключается основная функция предельной стоимости капитального ремонта.

Однако по различным причинам (небольшие доходы, отсутствие согласованных взглядов собственников на капитальный ремонт и т. п.) далеко не все собственники готовы дополнительно финансировать выполнение соответствующих работ. Собственники будут стремиться утверждать такие объемы капитального ремонта, в рамках которых им может быть предоставлена финансовая поддержка. Таким образом, формируется вторая функция предельной стоимости капитального ремонта как меры, ограничивающей перечень и объемы работ.

Согласно Методическим рекомендациям при расчете размера предельной стоимости капитального ремонта МКД используются:

- полный перечень работ по капитальному ремонту, установленный ч. 3 ст. 15 Федерального закона № 185-ФЗ, включая мероприятия по энерго-, ресурсосбережению, в т. ч. установку общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов и систем регулирования теплоснабжения в МКД с наиболее сложными конструктивными и техническими параметрами в муниципальном образовании, которые обеспечивают максимальный уровень благоустройства;
- данные о среднем уровне рыночных цен, сложившихся в муниципальном образовании, на отдельные виды работ по капитальному ремонту с использованием современных эффективных строительных материалов и технологий.

* Хмельников Б.В. Сколько стоит капитальный ремонт общего имущества / Б.В. Хмельников, П.Д. Михайлов // Управление многоквартирным домом. - 2011. - № 6. - С. 22-27

Средняя фактическая стоимость капитального ремонта

Анализ утвержденных в регионах программ показал, что отсутствие единой методологической основы привело к утверждению разных по форме предельных стоимостей, несмотря на то, что цели, для которых используются предельные стоимости, и порядок их применения являются одинаковыми для всех субъектов РФ. Так, предельные стоимости капитального ремонта дифференцируются:

- по муниципальным образованиям;
- видам работ;
- типам МКД, в которых будут проводиться работы;
- единице измерения (1 кв. м общей площади жилья, 1 кв. м площади ремонтируемого фасада и т. п.).

В некоторых регионах расчет произведен с использованием утвержденного регионального стандарта стоимости капитального ремонта.

Для оценки предельных стоимостей капитального ремонта можно провести их сравнение с показателями, учтенными при формировании региональных программ (таблица).

Таблица

Стоимость капитального ремонта, руб./ кв.м

Субъект РФ	Предельная стоимость капитального ремонта	Средняя фактическая стоимость	Расчетная стоимость капитального ремонта
Центральный федеральный округ			
Белгородская область	4734	946,09	5475,33
Брянская область	7467	1664,41	5762,81
Владимирская область	14399,9	399,76	6373,81
Воронежская область	8772,53	701,43	6316,77
Ивановская область	4520	696,67	6276,71
Калужская область	11 062	775,47	6604,16
Костромская область	3313,5	502,84	5961,26
Курская область	5532	943,39	5320,2
Липецкая область	15153,4	914,31	5942,05
Московская область	10059,15	-	7063,33
Орловская область	н/д	1189,10	5858,96
Рязанская область	1510	930,47	6443,93
Смоленская область	8816,5	635,76	5775,86
Тамбовская область	4700	780,57	6239,04
Тверская область	3750	1096,41	7071,94
Тульская область	5871,43	-	5956,08
Ярославская область	4464	737,30	5639,6
Москва	-	-	7063,33

Согласно информации Фонда о работе с заявками субъектов РФ на получение финансовой поддержки (по состоянию на 29 марта 2010 г.) был произведен расчет значения показателя "средняя фактическая стоимость капитального ремонта" как отношение общей стоимости капитального ремонта к общей площади помещений отремонтированных МКД.

Сравнение полученных величин показывает, что фактическая стоимость капитального ремонта, предусмотренная в программах, значительно ниже предельной величины. В среднем по Российской Федерации фактические показатели составляют всего 17% от предельных. Таким образом, если предельная стоимость действительно учитывает полный перечень, как это предусмотрено Методическими рекомендациями Фонда по разработке программ капитального ремонта, то из этого перечня может быть выполнено не более 20% объема необходимых работ. Очевидно, что в сложившихся условиях показатель предельной стоимости капитального ремонта не выполняет своих функций: он не только не задает допустимый уровень софинансирования капитального ремонта МКД за счет средств бюджета, но и не является ориентиром при выборе перечня и объемов работ по капитальному ремонту.

Вместе с этим можно отметить, что некоторые программы по капитальному ремонту предусматривают участие достаточно большого числа муниципальных образований, МКД и собственников помещений в них. Казалось бы, что это положительная тенденция и все больше потенциальных объектов вовлекается в капитальный ремонт. Однако учитывая, что фактически выполняется не полный перечень работ в объеме меньше необходимого, получается, что, например, за 2009 г. 6% общей площади всех домов в России (и более 13% с начала деятельности Фонда) считаются формально отремонтированными, а на самом деле выполненные работы с трудом можно отнести к капитальному ремонту. При этом даже для получения такой минимальной по меркам конкретного дома бюджетной поддержки и собственникам, и органам местного самоуправления необходимо выполнить большой объем подготовительной работы.

Сопоставление расчетной и реальной стоимости ремонта

Для более объективной оценки стоимостей капитального ремонта, учитываемых в программах, сопоставим указанные показатели с расчетной стоимостью выполнения капитального ремонта. Расчеты проводились со следующими исходными допущениями:

- в качестве нормативной основы использовались сборники "Нормативы трудовых и материальных ресурсов на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Часть 1. Обязательные работы. Часть 2. Дополнительные работы", включающие элементные и укрупненные нормативы трудовых и материальных ресурсов на выполнение работ;
- использовался программный комплекс "Ваш дом", позволяющий автоматизировать и ускорить процедуру определения стоимостей;
- в качестве перечня работ по капитальному ремонту учитывался полный перечень, предусмотренный Федеральным законом № 185-ФЗ;
- расчет произведен в уровне цен 2010 г.;
- объемы работ учитывались для типового дома: девятиэтажный 4-подъездный панельный дом площадью 8,4 тыс. кв. м, построен в 1979 г., мягкая кровля, 144 квартиры средней площадью 58 кв. м, 4 лифта грузоподъемностью 320 кг.

Получились следующие средние стоимости капитального ремонта¹:

- | | |
|----------------------------------|-----------------------|
| • утепление и ремонт фасадов | - 1788,53 руб./кв. м; |
| • ремонт крыш | - 185,76 руб./кв. м; |
| • замена лифтового хозяйства | - 2550,52 руб./кв. м; |
| • замена систем водоснабжения | - 688,27 руб./кв. м; |
| • замена систем водоотведения | - 727,46 руб./кв. м; |
| • замена систем теплоснабжения | - 364,18 руб./кв. м; |
| • замена систем газоснабжения | - 431,65 руб./кв. м; |
| • замена систем электроснабжения | - 45,2 руб./кв. м; |
| • ремонт подвалов | - 281,76 руб./кв. м. |

Результаты расчетов показывают, что средние фактические стоимости капитального ремонта значительно ниже расчетных показателей. По всем регионам указанное расхождение составляет несколько раз, а по некоторым субъектам РФ - более десяти раз. Это подтверждает, что в рамках реализации программ капитального ремонта работы проводятся по очень ограниченному кругу работ. Фактический перечень работ уже перечня, задекларированного в Федеральном законе № 185-ФЗ.

В большинстве случаев средств, предусмотренных в программах капитального ремонта, хватит только на ремонт и замену внутридомового инженерного оборудования, а более дорогостоящие и необходимые работы не будут выполнены. В частности, только пять субъектов РФ могут рассчитывать на комплексное обновление лифтового парка в жилищном фонде, хотя работа лифтов непосредственным образом влияет на безопасность проживания в МКД. Только 10 субъектов РФ из Северо-Западного, Сибирского и Дальневосточного федеральных округов, характеризующихся наименьшими температурами в зимний период, потенциально могут провести работы по утеплению фасадов. То есть в рамках проведения капитального ремонта не предполагается решение вопросов энергосбережения и повышения энергетической эффективности МКД.

Безусловно, перечень выполняемых работ по капитальному ремонту можно расширить, однако в условиях неизменности величины финансовых средств в программах это приведет либо к некомплексному выполнению работ, либо к использованию некачественных материалов. В дальнейшем собственникам помещений придется переделывать некачественный ремонт, а также делать работы, не выполненные в рамках действующих в настоящее время программ, но уже полностью за свой счет.

Расчетная стоимость проведения капитального ремонта составила 7100 руб./кв. м в среднем по России. В расчете на одного человека при средней обеспеченности 21 кв. м/чел. стоимость капитального ремонта составит около 150 тыс. руб. Безусловно, это большая сумма, несмотря на то, что капитальный ремонт должен выполняться в среднем один раз в 25 лет. Если данную сумму взимать постепенно, в течение одного года, то ежемесячный платеж составит 12,5 тыс. руб. (при этом плата за жилищно-коммунальные услуги в среднем за прошлый год составила 1200-1300 руб./чел.). Очевидно, что это неподъемная сумма для большинства граждан! Исходя из этого, а также из необходимости проведения полного и качественного капитального ремонта, решением представляется формирование механизмов, позволяющих в течение длительного периода оплачивать выполненные работы посредством накопления и рассрочки платежа, а также формирование механизмов предоставления субсидий по аналогии с уже предоставляемыми субсидиями на оплату жилья и коммунальных услуг.

С каждым годом износ МКД будет увеличиваться. Невозможность решить проблему обновления жилищного фонда за счет массового приобретения нового жилья делает проблему проведения капитального ремонта имеющегося жилищного фонда достаточно актуальной. Поэтому уже сейчас необходимо задуматься над формированием новых организационных и финансовых механизмов, которые сделают возможным проведение капитального ремонта в домах.

¹ Приведены цены Московского региона.

ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ*

Д.С. Шенбергер (Томский государственный архитектурно-строительный университет)

Рассмотрены вопросы бюджетного финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Называется ряд актуальных проблем, связанных с правовым регулированием финансовых отношений в жилищном хозяйстве страны.

В течение уже трех лет (2008 – 2010) собственники помещений в многоквартирном доме могут пользоваться преимуществами, предоставляемыми им Федеральным законом от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон о Фонде), который предусматривает софинансирование из разных источников работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Собственникам помещений достаточно оплатить небольшую часть стоимости работ (не менее 5%), остальная сумма выделяется за счет финансовых ресурсов публично-правовых образований (за счет средств Федерального Фонда содействия реформированию ЖКХ, а также регионального и местного бюджетов).

Законом о Фонде предусмотрен особый порядок выделения федеральных финансовых средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Одно из ключевых условий этого порядка – сотрудничество многих заинтересованных лиц в реализации, в том числе в финансировании, широкомасштабной программы капитального ремонта жилищного фонда страны. С одной стороны, получение финансовой поддержки на ремонт конкретного дома за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, а также сумм долевого финансирования из регионального и местного бюджетов возможно, только если субъект РФ в целом и конкретное муниципальное образование соответствуют требованиям, изложенным в ст. 14 Закона о Фонде. С другой стороны, предоставление федеральных денег связано с проявлением инициативы самих собственников помещений в многоквартирных домах. Кроме того, реальная практика такова, что в подавляющем большинстве случаев товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы, иные специализированные потребительские кооперативы, управляющие организации выступают инициатором участия конкретного многоквартирного дома в федеральной программе капитального ремонта. Субъекты, осуществляющие управление общим имуществом многоквартирных домов на установленных основаниях, также косвенно заинтересованы в получении денежных средств и должны выполнить ряд условий, чтобы получить финансирование на капитальный ремонт конкретного многоквартирного дома.

По замыслу федерального законодателя, действие особого порядка выделения федеральных финансовых средств на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, установленного Законом о Фонде, должно было гарантировать достижение запланированных целей по обновлению жилищного фонда страны, обеспечение обоснованности, эффективности, адресности и оперативности при выделении денежных средств. Несмотря на это трехлетняя практика работы Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства говорит о том, что отдельные проблемы в правовом регулировании финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах присутствуют.

Бюджетные средства перечисляются управляющей организации в виде бюджетных субсидий на основании ст. 78 БК РФ в целях финансового обеспечения расходов юридических лиц, связанных с производством (реализацией) товаров, выполнением работ, оказанием услуг (Письмо Минфина России от 25.03.2008 № 02-13-10/832). Положение п. 11 ст. 20 Закона о Фонде допускает выплату аванса подрядчику в размере не более 30% размещенных на отдельном банковском счете средств. Пункт 12 ст. 20 Закона о Фонде запрещает управляющей организации пользоваться и распоряжаться средствами, перечисленными на отдельные банковские счета для

* Шенбергер Д.С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Д.С. Шенбергер // Проблемы учета и финансов. - 2011. - № 2. - С. 62-65

проведения ремонта, никаким иным образом, кроме как на выплату аванса подрядчику и оплату выполненных им работ. Тем не менее законодательство не защищает бюджетные средства, зачисленные на указанные счета, от взыскания в счет погашения задолженности управляющей организации в порядке исполнения решения суда или взыскания налоговых платежей. При этом отсутствуют какие-либо правовые механизмы, не допускающие обращение взыскания на бюджетные средства на счетах управляющих организаций, имеющих задолженность перед контрагентами и бюджетом.

Орган местного самоуправления вправе установить порядок расчета размера субсидий, выделяемых на ремонт дома, в зависимости от категорий собственников помещений, т.е. финансовые средства могут выделяться в части расходов на капитальный ремонт всех собственников или только отдельных их категорий. Например, субсидия может предоставляться только в части компенсации доли расходов граждан – собственников жилых помещений и публично-правовых образований – собственников жилых и нежилых помещений, тогда как организации, владеющие помещениями в доме, должны оплачивать капитальный ремонт в полном объеме (а не 5%, как остальные собственники) пропорционально доле в общем имуществе. Подтверждением этому служат показательная правоприменительная практика Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа (например, Постановления ФАС ВСО от 22.10.2009 по делу № А19-47384/09, Постановления ФАС ВСО от 21.04.2009 № А10-2679/08-35-Ф02-1330/09, в передаче на пересмотр дела отказано Определением ВАС РФ от 27.08.2009 № ВАС-10351/09). На наш взгляд, существующее положение не отвечает принципу справедливости и обоснованности при выделении бюджетных средств, хотя бы потому, что по своему благосостоянию отдельные граждане менее нуждаются в финансовой поддержке, чем малый бизнес, часто располагающийся в нежилых помещениях многоквартирных домов.

На управляющую организацию возлагается обязанность использовать бюджетные средства и средства собственников помещений по целевому назначению – для оплаты расходов на капитальный ремонт общего имущества. Выявление нецелевого использования средств является традиционным основанием для приостановления финансирования и в последующем – для возврата перечисленных управляющей организации бюджетных средств. Согласно п. 1.1 ст. 20 Закона о Фонде контроль за расходованием средств Фонда содействия реформированию ЖКХ, направленных на предоставление финансовой поддержки за счет средств Фонда и предусмотренных в бюджете субъекта РФ и (или) местном бюджете на долевое финансирование проведения капитального ремонта многоквартирных домов, осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ для контроля за использованием межбюджетных трансфертов, предоставляемых из федерального бюджета. Иначе говоря, путем проверок Счетной палаты РФ и Федеральной службы финансово-бюджетного надзора (п. 2.1 ст. 157 БК РФ). Целевое использование средств местного бюджета, а также доли финансирования капитального ремонта, внесенной муниципальным образованием как собственником помещений, может быть проконтролировано органом муниципального финансового контроля. Кроме того, не исключены и прокурорские проверки целевого использования полученных управляющими организациями средств долевого финансирования ремонта.

Целевое предназначение – неотъемлемый признак любых бюджетных средств. Законом о Фонде предусмотрены цели, условия и порядок предоставления сумм финансовой поддержки на проведение капитального ремонта. В частности, в соответствии с п. 5 ст. 15 Закона о Фонде средства Фонда, долевого финансирования за счет средств бюджетов субъектов РФ, местных бюджетов и собственников помещений могут использоваться только на проведение закрытого перечня работ (указан в п. 3 ст. 15 Закона о Фонде), разработку и проведение государственной экспертизы проектной документации для капитального ремонта.

В п. 5 Правил возврата финансовой поддержки, предоставленной за счет средств Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 30.12.2009 № 1134, расшифровано, что нецелевым является использование указанных средств на цели, не соответствующие целям, определенным региональными адресными программами, для реализации которых предоставлена финансовая поддержка за счет средств Фонда, включая направление средств Фонда на банковские депозиты, приобретение активов (валютных ценностей, ценных бумаг, иного имущества), осуществление расходов без документального обоснования таких расходов, а также на оплату работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в нарушение требований, установленных ч. 5 ст. 15 и ч. 9 ст. 20 Закона о фонде, и на проведение мероприятий в отношении многоквартирных домов, не включенных в региональную адресную программу. Приведенный нормативный

документ распространяется только на взаимоотношения Фонда и получателей его средств – субъектов РФ и муниципальных образований. При этом цели, условия, порядок предоставления субсидий управляющим организациям, а также порядок возврата субсидий в случае нарушения таких условий определяются нормативными правовыми актами, муниципальными правовыми актами (п. 3 ст. 78 БК РФ) и должны находить свое отражение в договоре (соглашении) о предоставлении субсидии, заключаемом между муниципальным образованием и управляющей организацией. Правовая природа договора (соглашения) о выделении субсидий на капитальный ремонт общего имущества в доме непонятна: то ли это гражданско-правовая сделка, то ли это особый финансовый договор.

Одним из вариантов нецелевого использования средств Фонда и бюджетов является завышение объемов выполненных ремонтных работ. Так, при проведении контроля целевого использования средств контрольно-счетными органами может быть выявлено завышение объемов работ. Бюджетные субсидии в части стоимости завышенных объемов работ признаются неправомерно израсходованными, и управляющей организации предъявляется требование вернуть их. Фактически получается, что акты выполненных работ содержат недостоверную информацию. В связи с этим орган местного самоуправления, руководствуясь муниципальным правовым актом о порядке возврата субсидий в случае нарушения условий их предоставления, а также опираясь на договор о предоставлении субсидии, при отказе управляющей организации возместить неправомерно израсходованные суммы вправе обратиться в суд с соответствующим иском. Рассматривая подобную ситуацию, сыпемся на пример из судебной практики, приведенный в Постановлении ФАС ВСО от 11.06.2010 по делу № А33-10575/2009. При этом в соглашении о предоставлении субсидии допускается устанавливать неустойку за нарушение срока возврата субсидии при выявлении нецелевого использования.

В свою очередь, управляющая организация – заказчик по договору подряда может обратиться с аналогичным требованием к подрядчику. Требования заказчика основываются на том, что оплате подлежат только фактически выполненные работы (п. 1 ст. 711 ГК РФ). Важно отметить, что наличие акта приемки работ, подписанного заказчиком, не лишает его права представить суду свои возражения по объему, стоимости и качеству работ (п. п. 12, 13 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.01.2000 № 51 «Обзор практики разрешения споров по договору строительного подряда»). Получение подрядчиком излишней оплаты по причине завышения фактически выполненных объемов работ рассматривается как неосновательное обогащение и подлежит возврату (см. п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении»). При этом факт завышения объемов выполненных работ следует доказывать. Как правило, арбитрам бывает достаточно актов контрольных обмеров, составленных в присутствии представителей заказчика и подрядчика (Постановления ФАС ПО от 18.02.2010 по делу № А12-10296/2009, ФАС ЦО от 03.02.2009 № Ф10-6230/08), и (или) результатов строительно-технических экспертиз (Постановления ФАС СЗО от 09.06.2010 по делу № А56-13593/2009, от 22.03.2010 по делу № А21-809/2009, ФАС ПО от 26.04.2010 по делу № А55-13201/2009, ФАС ДВО от 03.11.2009 № Ф03-5839/2009). Если суд сочтет доказательства недостаточными, он откажет управляющей организации в удовлетворении требований к подрядчику (Решения Арбитражного суда Томской области от 02.08.2010 № А67-3515/2010, Арбитражного суда Амурской области от 03.06.2010 № А04-1903/2010).

По сути, завышение объема работ – это основание для возврата бюджетной субсидии и взыскания суммы неосновательного обогащения с подрядчика. С учетом того, что в рамках правоотношений по поводу проведения капитального ремонта общего имущества управляющая организация является исполнителем для собственников помещений, последние на аналогичных основаниях вправе требовать перерасчета стоимости выполненных работ и возврата (зачета в счет оплаты других услуг и работ) излишне внесенных платежей за капитальный ремонт (в части стоимости невыполненного объема работ).

Несоответствие фактически выполненных ремонтных работ перечню, предусмотренному п. 3 ст. 15 Закона о Фонде, а также выполнение ремонта в домах, не включенных в региональную адресную программу, также квалифицируются как нецелевое использование бюджетных средств. В такой ситуации орган местного самоуправления потребует у управляющей организации вернуть бюджетную субсидию. В то же время в отсутствие нарушений условий договора со стороны подрядчика управляющая организация не вправе не оплачивать фактически выполненные им работы. Например, в Постановлении Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.07.2010 по делу № А23-641/10Г-15-38 (по спору о взыскании подрядчиком с управляющей организации

долга) отмечено, что нормы Закона о Фонде регулируют порядок расходования средств, направленных на предоставление финансовой поддержки для проведения капитального ремонта многоквартирных домов и не исключают обязанность управляющей организации оплатить выполненные подрядчиком строительные работы. Также не заслуживает внимания ссылка заявителя на то, что представленные в материалы дела акты приемки работ по капитальному ремонту многоквартирных домов не согласованы с органом местного самоуправления, поскольку это не отрицает факта выполнения работ истцом. В итоге получается, что в случае нецелевого использования субсидии управляющая организация обязана погасить задолженность перед подрядчиком и одновременно вернуть бюджетные средства органу местного самоуправления.

По вопросу, следует ли возвращать суммы, уплаченные собственниками помещений (5%), нужно исходить из условий договоренности с ними. Если в решении общего собрания о проведении капитального ремонта были предусмотрены те виды работ, которые были фактически выполнены, это означает, что управляющая организация исполнила свои обязательства перед собственниками. Если же некоторые работы были проведены без согласования с собственниками помещений, целесообразно вынести вопрос о дальнейшем порядке расчетов на обсуждение общего собрания собственников помещений в доме.

Заметим, что без согласия собственников помещений управляющая организация не вправе требовать от них оплаты выполненных работ в полном объеме (то есть доплаты 95% стоимости ремонта), если бюджетную субсидию пришлось вернуть. Причина в том, что отношения между ней и собственниками носят договорной характер и соглашение было заключено на условиях оплаты только 5% стоимости ремонта. Для собственников это цена работ, согласованная договором, которую неправомерно изменять в одностороннем порядке. Полагаем, что и истребовать с жильцов 95% стоимости работ как неосновательное обогащение у управляющей организации не получится. В соответствии с п. 1 ст. 1102 ГК РФ неосновательным обогащением считается имущество, которое одно лицо без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло за счет другого лица. В нашем случае собственники помещений получили результаты ремонтных работ в объеме и на условиях, определенных сделкой. Следовательно, выполнение работ, которые не оплачиваются за счет средств Фонда, влечет убытки управляющей организации в размере возвращаемой субсидии.

Особо подчеркнем, что в случае если возврат субсидии обусловлен выполнением ремонтных работ, не заказанных собственниками помещений, денежные суммы возвращаются и жильцам. В такой ситуации получается, что некоторые работы были проведены управляющей организацией по собственному усмотрению (вне рамок какой-либо сделки).

В завершение отметим, что проблемные вопросы правового регулирования финансирования капитального ремонта многоквартирных домов преимущественно находятся в области взаимодействия норм финансового права и других отраслей российского права. Несогласованность финансового, гражданского и жилищного законодательства приводит к тому, что федеральная программа капитального ремонта жилищного фонда нашей страны идет с некоторыми затруднениями.

ФОРМИРОВАНИЕ СИСТЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ ДЛЯ РЕКОНСТРУКЦИИ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА*

О.В. Веденева (Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет)

Реконструкция жилых зданий является одним из важных направлений решения жилищной проблемы. Она позволяет не только продлить жизненный цикл, но и существенно улучшить качество жилища, ликвидировать коммунальное заселение, оснастить дома современным инженерным оборудованием, улучшить архитектурную выразительность зданий, повысить их энергоэффективность, эксплуатационную надежность и долговечность.

Современное состояние жилищного фонда в России показывает, что объемы нового строительства способны покрыть лишь небольшую часть потребностей.

На протяжении многих лет отсутствовали планомерное восстановление и повышение эксплуатационных характеристик жилого фонда и инженерной инфраструктуры городов. По данным Федеральной государственной службы статистики, в 2009 году объем ветхого и аварийного жилого фонда составил 99,5 млн кв. м, что составляет 3,1 % от всего жилого фонда Российской Федерации, при этом капитально отремонтировано 17,342 млн кв. м. При рассмотрении динамики объема ветхого и аварийного жилья наблюдается постепенный рост жилья, требующего реконструкции и ремонта (рис. 1).

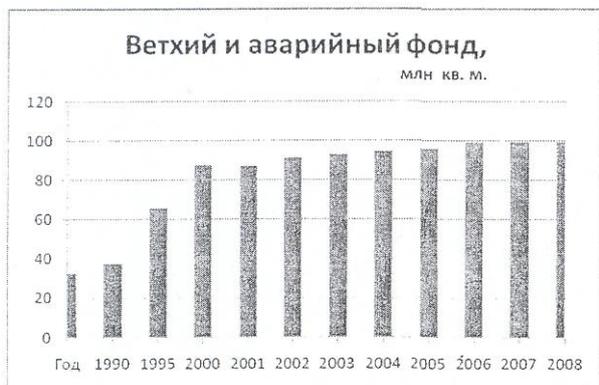


Рис. 1. Ветхий и аварийный фонд, млн кв. м

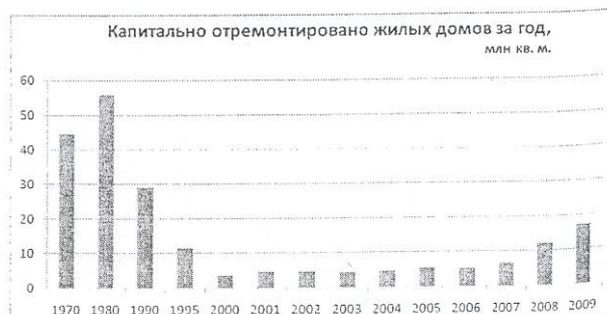


Рис. 2. Объем капитально отремонтированных домов с 1970 по 2009 г. (млн кв. м), по данным Росстата

Для финансирования капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда в июле 2007 года в соответствии с федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» была создана государственная корпорация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», которая оказывает финансовую поддержку гражданам при осуществлении капитального ремонта многоквартирного дома.

Объемы капитального ремонта были резко снижены в 2000 году, и только в 2007 году наблюдается рост объемов в связи с созданием Фонда содействия ЖКХ (рис. 2).

Значительную часть жилищного фонда (около 250 млн м²) представляют дома первых массовых серий, возведенные в период 1950 - 1960-х годов. На сегодня они морально устарели, имеют ряд конструктивных недостатков, не отвечают действующим нормам по площади квартир, кухонь, подсобных помещений. С каждым годом возрастает потребность в реконструкции и восстановлении жилищного фонда страны, поскольку к моральному износу зданий добавляется физический износ конструктивных элементов и инженерных систем, что ускоряет общий процесс старения. Серьезным обстоятельством для формирования перспективного плана капитального ремонта и воспроизводства является и тот факт, что вслед за проведением комплексной реконструкции жилых кварталов, застроенных пятиэтажными домами первого индустриального домостроения, неизбежно придется решать проблему капитального ремонта и воспроизводства 8- и 12-этажных домов массовой застройки 1970 - 1980-х годов.

Многие проблемы, лежащие в области научных разработок, уже решены или находятся в процессе решения. Такие, например, как разработка принципиально новых организационных схем градостроения и градостроительных возможностей реконструкции микрорайонов и крупных

* Веденева О.В. Формирование системы финансирования для реконструкции и восстановления жилищного фонда / О.В. Веденева // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. - 2011. - № 2. - С. 266-268

массивов жилых домов; разработка концепции организационно-технических решений по методу вторичной застройки кварталов и микрорайонов без сноса или с небольшим сносом существующих зданий при двух-, трехкратном приросте площадей жилья. Но, на наш взгляд, вопрос, связанный с финансированием, остается недостаточно проработанным, нет реальной экономической базы, в бюджете регионов недостаточно финансовых средств на осуществление крупномасштабных проектов по реконструкции жилищного фонда.

Для решения накопившихся проблем и построения эффективной системы финансирования капитального ремонта и воспроизводства необходимо формирование перспективного (сроком на 10 - 30 лет) плана восстановления и реконструкции жилищного фонда. В настоящее время из-за постоянного «недофинансирования» и «недоремонта» наступает ускоренный износ жилых зданий. Кроме того, планирование капитального ремонта осуществляется «от возможного», исходя из имеющихся ресурсов, а не на основе действительной потребности в капитальном ремонте, а это приводит к резкому удорожанию стоимости ремонта.

Проблеме перспективного планирования капитального ремонта жилищного фонда в настоящее время уделяется недостаточно внимания.

Прежде всего это касается домов, где созданы объединения собственников. В соответствии со ст. 154 Жилищного кодекса РФ капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников помещений, и этот платеж ТСЖ и ЖСК уже включают в счет, но при этом они не знают действительной потребности в капитальном ремонте и не имеют перспективного плана капитального ремонта дома. Фактически размер платы за капитальный ремонт конкретного многоквартирного дома ничем не обоснован.

В соответствии с Жилищным кодексом п. 10 ст. 32 в случае признания многоквартирного дома аварийным собственники помещений в таком доме должны за свой счет осуществить его снос. В противном случае принадлежащие им на праве собственности жилые помещения подлежат изъятию (путем выкупа) для муниципальных нужд.

Поэтому собственники должны уделять вопросам капитального ремонта своих домов пристальное внимание и должны быть заинтересованы в надлежащем содержании и своевременном ремонте жилых домов, следовательно, и в разработке перспективных планов капитального ремонта и воспроизводства.

Для разработки эффективного плана, на наш взгляд, необходимо соблюдение следующих принципов:

- принцип опережения - анализ состояния жилищного фонда за предыдущие периоды позволяет выявить тенденции и динамику его изменения для составления прогноза потребности в капитальном ремонте. Для анализа и прогнозирования может использоваться аппарат математической статистики - качественные и количественные методы исследования регрессионной зависимости износа жилых зданий и их конструктивных элементов от вызывающих его факторов. Это позволит заранее сформировать инвестиции для замены конструктивных элементов, не дожидаясь их полного износа;

- принцип консолидации - информация о прогнозируемой потребности в капитальном ремонте и воспроизводстве должна собираться в единой информационной базе;

- принцип аккумулирования - средства всех собственников на капитальный ремонт и воспроизводство должны накапливаться и собираться в едином фонде. Возможно создание единого регионального или городского фонда;

- принцип открытости - возможность каждого собственника получать информацию о сроках проведения капитального ремонта или воспроизводства жилого дома, накопленных денежных средствах для этих целей.

Исполнение принципа опережения и аккумулирования позволит решить очень важную задачу с обеспечением своевременного и достаточного финансирования для осуществления капитального ремонта или воспроизводства жилого фонда. Даже при ежегодном росте бюджетных расходов на капитальный ремонт жилищного фонда выделяемых средств все равно недостаточно, поэтому необходим механизм аккумулирования средств собственников помещений в многоквартирных домах.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственник обязан нести расходы на содержание только своего дома. При этом уже многие дома нуждаются в капитальном ремонте, а применение принципа аккумулирования даст возможность использовать деньги других собственников (с их согласия) при условии возврата затраченных сумм. Для достижения договоренностей в этих вопросах необходимо исполнение принципа консолидации и открытости, тогда собственники домов, ремонт которых прогнозируется через 10 лет, будут знать о

расходовании своих средств и сроках их возврата. Также основанием для достижения договоренности могут стать гарантии государства о возврате средств, потраченных на ремонт чужой собственности.

Основной задачей в перспективном плане капитального ремонта и воспроизводства жилого фонда является разработка методики формирования и сохранения накопления собственников, для этих целей мы предлагаем создание фонда капитального ремонта и воспроизводства (ФКРиВ).

Целью создания ФКРиВ является:

1. Обеспечение сбора взносов, необходимых для финансирования капитального ремонта и воспроизводства;
2. Учет средств, поступающих от собственников и из бюджетных источников;
3. Формирование информационной базы, содержащей данные о прогнозируемых сроках капитального ремонта, сроках воспроизводства жилого дома, примерной стоимости ремонта и воспроизводства, а также о накопленных средствах на эти цели;
4. Выплата средств в соответствии с планами на осуществление капитального ремонта и воспроизводство;
5. Сохранение средств путем инвестирования их в активы с высокой степенью надежности.

Основным источником финансовых поступлений в ФКРиВ должны являться взносы собственников. Как было сказано ранее, собственники жилых помещений должны быть наиболее заинтересованы в наличии средств на капитальный ремонт и воспроизводство.

Процесс формирования перспективной программы планирования капитального ремонта воспроизводства жилищного фонда, на наш взгляд, должен содержать следующие этапы:

- исследование текущего состояния жилищного фонда и формирование информационной базы;
- прогнозирование сроков капитального ремонта и воспроизводства жилого фонда на срок от 5 до 50 лет;
- формирование программ капитального ремонта на 5 - 10 лет;
- анализ инвестиций, необходимых для осуществления капитального ремонта и воспроизводства жилищного фонда;
- разработка нормативно-законодательной базы для формирования инвестиций на капитальный ремонт и воспроизводство.

Данные шаги, на наш взгляд, способны существенно изменить ситуацию в жилищной сфере и в ближайшей перспективе сократить объем жилых площадей, нуждающихся в капитальном ремонте или воспроизводстве, а в долгосрочной перспективе позволят осуществлять ремонт в нормативные сроки.

ЛИТЕРАТУРА

1. Жилищный кодекс РФ.
2. Постановление правительства Москвы от 6 июля 1999 года № 608 «О задачах комплексной реконструкции районов пятиэтажной застройки первого периода индустриального домостроения до 2010 года».
3. Город строится. Материалы Союза строительных объединений и организаций Санкт-Петербурга // «Петербургский строительный мир». № 9-10. 2009. С. 18.
4. Касьянов В. Ф. Реконструкция жилой застройки городов. - М.: издательство АВС, 2002. 2008 с.
5. Обоснование необходимости реконструкции аварийных жилых крупнопанельных пятиэтажных домов серии 1-335 ПК для Омского региона / под общей ред. А.Р. Нелепова; СибАДИ. - Омск, 1995. 65с.
6. Песоцкая Е.В., Селютин Л.Г. Управление жилищным строительством и реконструкцией жилой застройки - СПб: Изд-во «ВВМ», 2006. 272 с.
7. Пути развития системы управления жилищным фондом в России / под ред. Л.М. Григорьева и А.Е. Шаститко. - М.: МАКС Пресс, 2009. - 188 с.
8. Российский статистический ежегодник. 2009: Стат. сб. / Рос-стат. М., 2009. 795 с.
9. Садыков А.С., Новицкий В.Ф. Инновационные программы стратегии обновления жилищного фонда и его инфраструктуры: Учебное пособие / ГУУ. - М., 2002. 52 с.
10. Столбов П.П. Организационно-экономический механизм управления воспроизводством жилищного фонда: Монография. Тюмень: «Вектор Бук», 2007. 80 с.
11. Теличенко В.И., Король Е.А., Каган П.Б., Сборщиков С.Б., Доможиллов Ю.Н. Управление проектами реконструкции и реновации жилой застройки. Монография. - М.: Издательство АСВ, 2009. 208 с.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ: ГДЕ НАЙТИ СРЕДСТВА*

В.С. Гуменюк, помощник Уполномоченного по правам человека в г. Москве, сопредседатель Общественного движения "Жилищная солидарность"

Тема проведения капитального ремонта жилых домов всегда вызывает особый интерес и собственников жилья, и управляющих. На сегодняшний день существует четыре предложения рабочей группы экспертов Президенту России в проект многоплановой федеральной программы "Стратегия 2020" в части проведения капитального ремонта жилых домов.

Суть всех предложений изложу вкратце, поскольку они во многом похожи, а на предложении Торгово-промышленной палаты остановлюсь подробнее, поскольку именно оно вызвало горячее одобрение сообщества.

Вариант специалистов Минрегиона России на сегодняшний день является приоритетным в кабинетах чиновников, которые будут согласовывать проект будущего закона и проведение капремонта. Согласно проекту вводятся обязательные ежемесячные отчисления собственников помещений на капитальный ремонт домов, которые перечисляются в специальные региональные фонды, и региональные власти самостоятельно, без участия собственников, составляют программы проведения ремонта по срокам и отдельным домам и сами распределяют эти деньги. Как они это будут делать, всем ясно. Подобные фонды - это некая "черная дыра" с широким и видимым входом и с множеством узеньких и невидимых выходов, позволяющих чиновникам не обижать и себя при реализации региональных программ капремонта. Как видно, по данному варианту государство уходит от своих обязательств бывшего собственника по проведению ремонта полностью за бюджетные средства, а целиком перекладывает их на самих жителей. То есть собственники помещений будут вынуждены искать подходы к тем чиновникам, которые принимают решение об очередности проведения ремонта, чтобы приблизить сроки начала работ. Очевидно, что эта схема коррупционна и не отвечает интересам жильцов.

Второй вариант, разработанный специалистами другого ведомства - Минэкономразвития России, также предполагает установление ежемесячных платежей жителей на проведение ремонта, которые формально будут оставаться личными средствами собственников помещений, а практически передаваться в доверительное управление некоему управляющему органу, который назначат те же самые чиновники. При этом решение о проведении ремонта конкретного дома могут принимать как сами собственники помещений, так и контролирующее техническое состояние дома государственные органы. Недостатками данного варианта (как, впрочем, и предыдущего) являются накопительная схема, т. е. требующая длительного времени на сбор необходимой суммы для проведения ремонта в конкретном доме (но многим домам ремонт нужен сегодня, а не завтра), и риски, обусловленные как сохранностью денег в банках, так и эффективностью деятельности управляющего органа, который выбирают органы власти.

Третий вариант подготовили специалисты Фонда "Институт экономики города". Согласно ему создается механизм доступного кредитования банками собственников помещений дома финансовыми средствами на проведение капитального ремонта домов под государственные гарантии. При этом государство также выделяет бюджетные субсидии для внесения собственниками дома первичного взноса в уполномоченный государством банк (или банки). Эта схема в общем похожа с тем, как осуществляется капитальный ремонт домов в развитых странах с рыночной экономикой. В ней сведены к минимуму риски, связанные с накоплением средств, однако схема имеет недостаток - увязку с гарантиями государства, которые весьма слабы.

Наконец, четвертый вариант, обнародованный руководителем Департамента ЖКХ Торгово-промышленной палаты России Андреем Широковым, предполагает проведение оценки восстановительной стоимости по каждому дому лицензированной организацией (желательно, чтобы эта оценка была сделана с учетом рыночных расценок на проведение тех или иных работ), описание объекта недвижимости, коим должен быть признан многоквартирный дом, и государственную регистрацию этого объекта недвижимости. Под долговой вексель государство выпускает ценные бумаги, обеспеченные средствами федерального бюджета, которые в дальнейшем могут использоваться как инструмент для оплаты ремонта в конкретном доме.

* Гуменюк В.С. Капитальный ремонт: где найти средства / В.С. Гуменюк // Управление многоквартирным домом. - 2012. - № 2. - С. 66-69

Как видим, все четыре схемы упираются в гарантии государства. Однако в какой бы форме они ни предлагались, веры у людей в них немного, тем более если они растягиваются на длительный срок. Я думаю, что от этих гарантий необходимо максимально отказываться. Государство должно сразу дать то, что у него есть и имеет реальную цену. Если денег нет, пусть оно компенсирует эту долю тем, что ликвидно и со временем возрастает в цене.

В предложении Торгово-промышленной палаты начало замечательное: оценка восстановительной стоимости объекта недвижимости (я бы добавил и оценку самого объекта недвижимости) и его регистрация, а финансовая схема, основанная на гарантии государства по оплате ценных бумаг, ненадежная. Старшее поколение граждан хорошо знает, что случилось с облигациями многочисленных государственных займов в советской России и ваучерами, полученными в результате приватизации государственного имущества в начале 1990-х гг. Кроме того, большинство собственников помещений МКД скорее всего захотят проводить капитальный ремонт своих домов без промедления, а это значит, что в короткий промежуток времени отечественные финансовые институты должны будут предоставить вместо государственных ценных бумаг конкретные финансовые средства. Поскольку недоремонт жилищного фонда страны оценивается в несколько триллионов рублей, в сжатые сроки финансовые институты этих средств предоставить не смогут. И найдутся мошенники, которые под разными предлогами начнут скупать ценные бумаги у собственников помещений за заведомо низкую цену, и вместо ремонта жители "как всегда" останутся ни с чем.

Я говорил о слабостях предложений палаты в этой части Андрею Широкову, и он со мной согласился, пообещав доработать программу. Кроме того, по моему мнению, оцененный государственный долг должен содержать три части. Одну часть (скажем, 5% от стоимости недоремонта) должны внести, например, в течение года-двух сами собственники помещений (при этом малоимущие должны получить бюджетные субсидии, но тем не менее выложить из своего кармана некую минимальную сумму, допустим, 100 руб.). Этот платеж необходим, чтобы все собственники помещений почувствовали свою личную ответственность за сохранение дома, а также расплатились за свою безответственность, проявленную в течение последних 20 лет после приватизации своего жилья, за нежелание принимать участие в сохранении общего имущества. Еще 10% средств должно предоставить государство через свои финансовые институты в обозримые сроки, скажем, год-два. Наконец 85% долга должны быть оплачены государственным имуществом (земельными участками, жилыми и нежилыми помещениями, в т. ч. используемыми в коммерческих целях в жилых домах), государственными акциями в акционерных обществах. Почему бы, например, при акционировании государственных (муниципальных) управляющих и подрядных организаций (как давно предлагает сопредседатель Общественного движения "Жилищная солидарность" Дмитрий Катаев) собственники МКД не получили свою долю акций и свою долю права на управление этими организациями. Я бы добавил в этот список и ресурсоснабжающие организации, и, по крайней мере, местные средства массовой информации. Таким образом, жители домов получили бы мощные рычаги влияния на исполнителей жилищных и коммунальных услуг и соответственно на их полноту и качество. При этом у жителей появилось бы реальное право на участие в формировании тарифов и исчезла бы их унижительная роль вечного просителя у государства по уменьшению платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Зачем жителям нужно дать ликвидное государственное имущество? Затем, что это не эфемерные гарантии оплаты долга, не пустые бумажки, а материальные, осязаемые и ценные вещи. Эти вещи можно заложить в банке и получить кредит как на капитальный и текущий ремонт, так и на проведение энергосберегающих мероприятий, в т. ч. по снижению теплопотерь дома, что дает быстрый и ощутимый эффект в виде уменьшения примерно на 40-50% платежей за тепловую энергию (а это самая большая доля в общем платеже за квартиру). Также переданные жителям в долевую собственность государственные жилые и нежилые помещения, как и дополнительный земельный участок, будут давать ежегодный существенный доход, который можно направлять на текущий ремонт дома.

Чтобы стать хозяином, подлинным совладельцем дома, чтобы чувство хозяина у жильцов постепенно пробуждалось, нужно иметь это хозяйство, а не растаскивать его, как это делают чиновники, нужно иметь то, что приносит доход, а не только разваливающийся дом, нуждающийся в больших расходах. Читатель скажет, что в доходные средства входит ежемесячная плата жителей. Однако далеко не все наши граждане достаточно обеспечены, и далеко не всегда в этом их вина. И почему в конце концов запущенные государством проблемы ЖКХ нужно решать за счет все более "утопающего" в них жителя МКД?

КАПРЕМОНТ СТАНОВИТСЯ РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОБЛЕМОЙ*

О. Сапожков

Фонд ЖКХ протянет три года - за 240 млрд руб.

Минрегион опубликовал законопроект об изменении системы капремонта многоквартирных домов в РФ, обсуждавшийся в правительстве на протяжении как минимум всего 2011 года. По нему полномочия по ремонту многоэтажек и созданию региональных фондов капремонта ведомство предлагает передать субъектам РФ. Про долги правительства за ремонт на момент приватизации министерство в тексте не упоминает, обвиняя в "массовом неисполнении обязанностей по капитальному ремонту" собственников квартир. При этом на "переходный" период до 2015 года Минрегион предлагает сохранить Фонд ЖКХ (пока его существование ограничено 2012 годом). Потребности фонда в финансах на новые три года ведомство оценивает в 240 млрд руб.

Минрегион опубликовал законопроект с официальным названием "О внесении изменений в Федеральный закон "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"", помимо судьбы Фонда ЖКХ, затрагивающий вопрос финансирования капитального ремонта многоквартирных домов (МКД). Пояснительная записка к законопроекту фиксирует виновных в отсутствии прогресса в решении общероссийской проблемы капремонта многоэтажек - это собственники квартир: "Отсутствие в законодательстве норм, устанавливающих сроки и ответственность по выполнению собственниками помещений в МКД обязательств по финансированию капитального ремонта, способствует массовому неисполнению собственниками МКД обязанности по финансированию капитального ремонта",- говорится в документе. Судя по тексту законопроекта, о проблеме "недоремонта" - обязательствах государства погасить долг по капремонту в жилых домах на момент приватизации, зафиксированных в Жилищном кодексе,- решено забыть (подробнее см. материал от 8 февраля 2011 года).

Саму систему финансирования капремонта Белый дом намерен модернизировать, передав ряд полномочий регионам. Так, субъектам РФ будет передан выбор механизма финансирования региональных фондов капремонта (накопительного или кредитного) и установления порядка организации и функционирования таких фондов (включая определение минимальной платы за капремонт). Также регионам предлагается разрешить "принудительное" включение многоквартирных домов в программы капремонта "в случае непринятия собственниками помещений решений, необходимых для его своевременного проведения и финансирования".

Полномочия по осуществлению финансирования (софинансирования) мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах также достанутся региональным бюджетам. Напомним, сейчас доля участия жильцов в оплате капремонта МКД определена Жилищным кодексом как 5% его стоимости (около 2,5 тыс. руб. за 1 кв. м). При этом в процессе капремонта домов при участии Фонда ЖКХ с единовременным привлечением средств жильцов даже в таком объеме (5% - это 125 руб. на 1 кв. м ремонтируемого жилья) возникали проблемы (см. "Ъ" от 27 мая 2010 года). Перенос же "центров" финансирования капремонта в регионы будет сопровождаться ростом доли жильцов в нем с 5% до 66% (подробнее см. "Online" от 2 ноября 2011 года).

Законопроектом Минрегиона предусмотрен переходный период, на который предлагается вновь продлить существование Фонда содействия реформированию ЖКХ - изначально он должен был прекратить свое существование в 2011 году, позже работа фонда была продлена до начала 2013 года. Теперь "во исполнение поручений президента Дмитрия Медведева по итогам состоявшегося 15 ноября 2011 года выездного заседания Общественного комитета сторонников" Минрегион предлагает продлить срок деятельности фонда до 31 декабря 2015 года. Ведомство отмечает: по итогам четырехлетнего функционирования фонда "цели реформирования отрасли к настоящему времени в общем уже достигнуты" - однако механизм "обусловленного финансирования" надлежит применять и далее - для решения "значительных проблем в жилищно-коммунальном комплексе". По крайней мере часть этого "обусловленного" финансирования

* Сапожков О. Капремонт становится региональной проблемой / О. Сапожков // Коммерсант. - 2012. - 2 февр. - С. 8

оценена в 240 млрд руб.- это 70% от затрат на "расселение граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым в срок до 1 января 2012 года". В полном объеме расселение будет стоить 340 млрд. руб. в течение трех лет - 28,8 тыс. руб. за 1 кв. метр с учетом инфляции.

Доступ к финансированию региональных программ за счет Фонда ЖКХ ведомство предлагает модернизировать, исключив из закона уже выполненные регионами требования (в частности, касающиеся доли частных управляющих компаний в управлении жилым фондом). Сохранится требование фиксированной доли частных организаций коммунального комплекса ("Ъ" уже отмечал, что в этой области продолжается ползучая деприватизация, см. текст от 14 декабря 2011 года) и требование "экономически обоснованных тарифов". При этом сроки ликвидации перекрестного субсидирования Минрегион предлагает перенести до 31 декабря 2015 года - "поскольку в условиях ограничения роста платежей граждан за коммунальные услуги при постоянно повышающихся ценах на энергоресурсы сохранение этого требования ограничивает возможности коммунальных предприятий к эффективному хозяйствованию". Из новаций документа стоит отметить требование обязательного энергоаудита организаций коммунального комплекса и наличие у регионов программ благоустройства придомовых территорий и развития коммунальных сетей. Еще одной новацией должен стать переход на трехлетнее планирование региональных адресных программ капремонта МКД - в увязке с трехлетним бюджетным процессом.

Также "в целях повышения эффективности расходования средств фонда" Минрегион предлагает отказаться от практики переселения собственников в жилые помещения, предоставляемые им в собственность за счет средств фонда, "ограничив для них способы переселения социальным либо коммерческим наймом". Впрочем, одним из "пряников" проекта Минрегиона должна стать возможность контроля качества проводимых работ со стороны собственников квартир: "совет дома наделяется полномочиями по приемке работ, осуществленных при проведении капитального ремонта за счет средств фонда".

Часть II

Статистические материалы

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КАПИТАЛЬНО ОТРЕМОНТИРОВАННЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ И ОБЩИЕ ЗАТРАТЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ*

	2008	2009
Общая площадь капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов - всего, тыс. кв. м	44276,3	41138,5
в том числе:		
в городских поселениях	42075,0	38620,7
в сельской местности	2201,3	2517,8
Удельный вес общей площади капитально отремонтированных жилых многоквартирных домов от общей площади жилых помещений многоквартирных жилых домов, процентов	2,1	1,9
Общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов - всего, млн. руб.	120572,3	137469,5
в том числе:		
в городских поселениях	115352,1	126020,5
в сельской местности	5220,2	11449,0

КОЛИЧЕСТВО МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ, В КОТОРЫХ ПРОВЕДЕН КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ И ТРЕБУЮЩИХ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

единиц

	2008	2009
Количество многоквартирных жилых домов, в которых проведен капитальный ремонт за год	72783	72288
Количество многоквартирных жилых домов, требующих капитального ремонта на конец года	282874	284281

ВЕТХИЙ И АВАРИЙНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД** (на конец года; общая площадь жилых помещений)

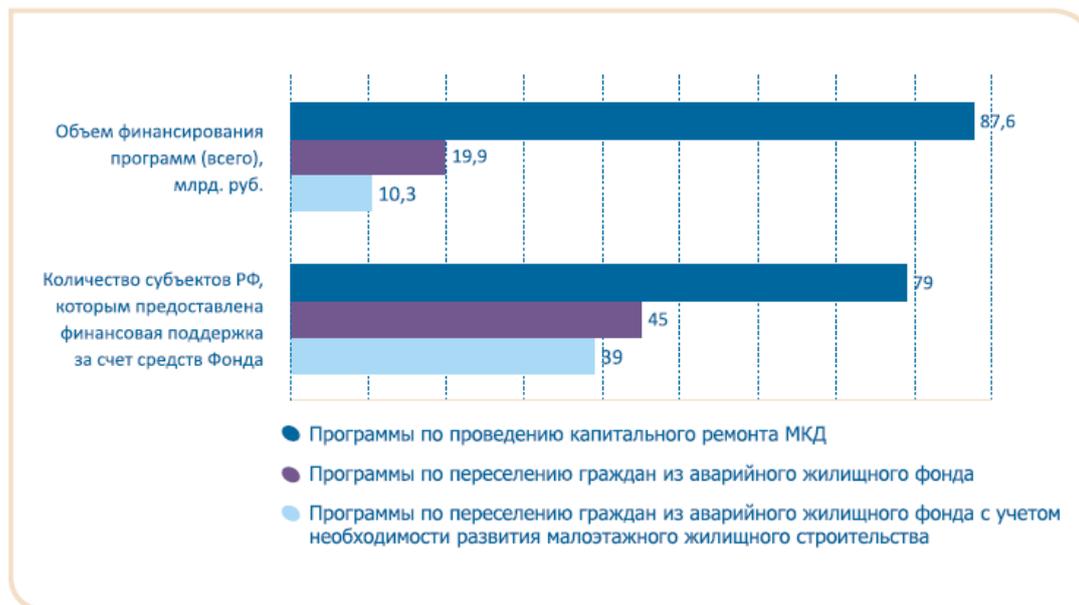
	1990	1995	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, млн. м ²	32,2	37,7	65,6	94,6	95,9	99,1	99,7	99,5	99,4
в том числе:									
ветхий	28,9	32,8	56,1	83,4	83,2	84,0	83,1	80,1	78,9
аварийный	3,3	4,9	9,5	11,2	12,7	15,1	16,6	19,4	20,5
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда, процентов	1,3	1,4	2,4	3,2	3,2	3,2	3,2	3,1	3,1

* Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России - 2010 год // Публикация на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru/>

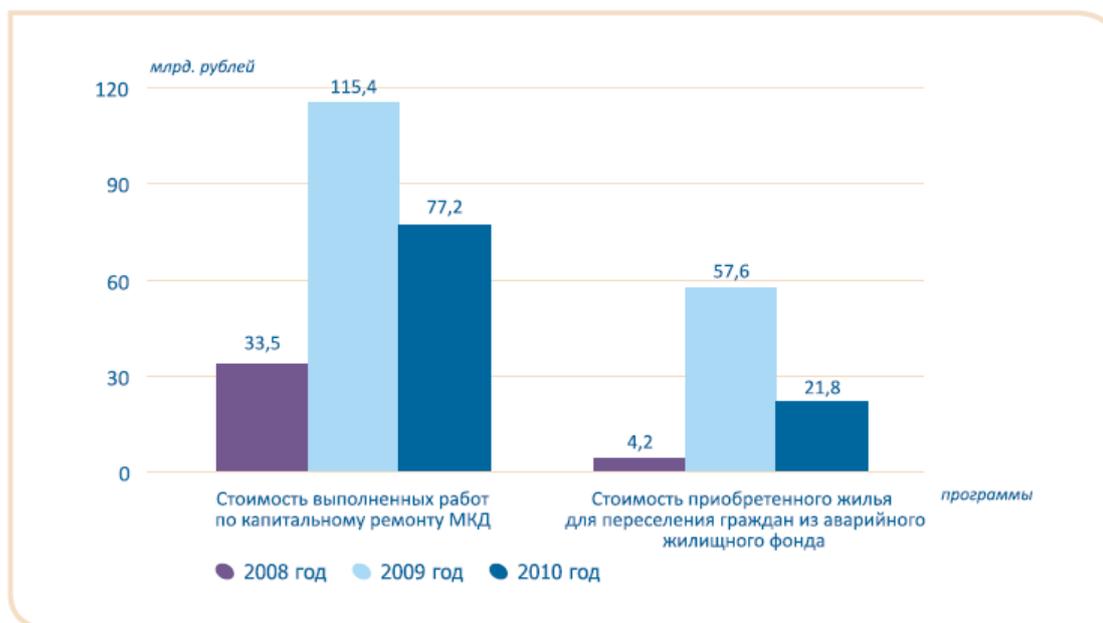
** Российский статистический ежегодник - 2011 год // Публикация на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru/>

**ОТЧЕТ О РЕЗУЛЬТАТАХ МОНИТОРИНГА РЕАЛИЗАЦИИ
СУБЪЕКТАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ АДРЕСНЫХ ПРОГРАММ ***

Объем финансирования региональных адресных программ в 2010 году и количество субъектов Российской Федерации, которым предоставлена финансовая поддержка за счет средств Фонда

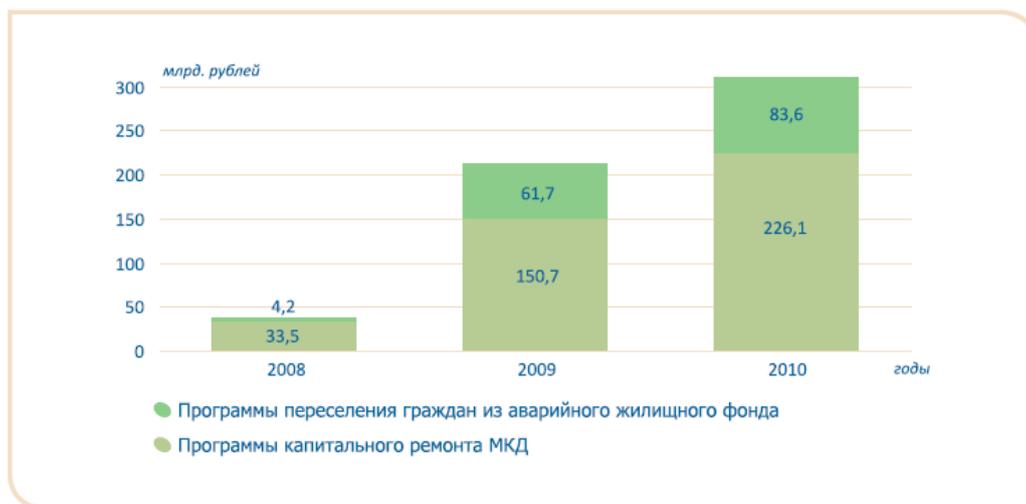


Стоимость мероприятий по региональным адресным программам, реализованных в 2008 – 2010 годах (млрд. рублей)



* Годовой отчет государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за 2010 год // Публикация на официальном сайте Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - <http://www.fondgkh.ru/>

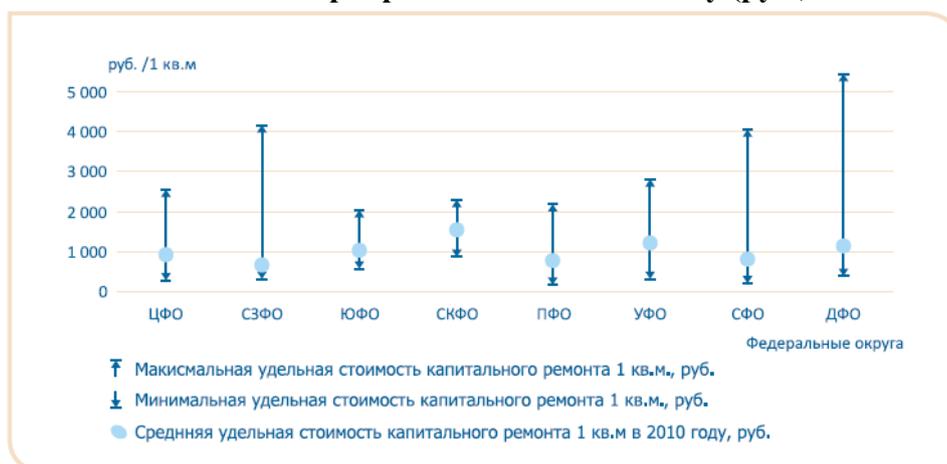
**Динамика выполнения региональных адресных программ в 2008 – 2010 годах
(накопительным итогом, млрд. рублей)**



Структура региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (по объему финансирования, процентов)



**Средняя стоимость капитального ремонта 1 кв. м помещений
в многоквартирных домах в 2010 году (руб.)**



В 2010 году в 29 368 многоквартирных домах общей площадью 89 875 тыс. кв.м, в которых проживают 3,4 млн. человек, завершен капитальный ремонт по заявкам, финансовая поддержка на реализацию которых предоставлена в 2008 – 2010 годах. В монопрофильных муниципальных образованиях работы по проведению капитального ремонта завершены в 832 многоквартирных домах (76,2%).

Региональные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансовая поддержка на реализацию которых предоставлена в 2008 – 2009 годах, выполнены в полном объеме.

Указанные программы 2010 года завершены в полном объеме в 47 субъектах Российской Федерации, в том числе в 19 субъектах Российской Федерации, где расположены монопрофильные муниципальные образования (в 4 монопрофильных муниципальных образованиях реализация программ запланирована на 2011 год).

Не в полном объеме выполнены программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансовая поддержка на реализацию которых предоставлена в 2010 году, в 27 субъектах Российской Федерации. Срок реализации программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в Ивановской области запланирован на 2011 год. Низкие показатели выполнения указанных программ зафиксированы в Магаданской области (16%), Московской и Амурской областях (12%), Мурманской области (11%), Республике Карелия (8%).

Капитальный ремонт не завершен в 4 337 многоквартирных домах.

В структуре расходов в ходе реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, финансовая поддержка на реализацию которых предоставлена в 2010 году, наибольшую долю занимают работы по ремонту внутридомовых инженерных систем (40,5%) и ремонту крыш (29,1%).

Реализация региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов 2010 года по видам работ следующая:

- установлены приборы учета в 11 977 многоквартирных домах;
- отремонтирована кровля площадью 16 263,1 тыс. кв. м.;
- произведено утепление и ремонт фасадов площадью 15 467,6 тыс. кв. м.;
- осуществлен ремонт или замена 6 225 лифтов;
- отремонтированы подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, площадью 3 568,1 тыс. кв. м.

Средняя удельная стоимость проведения капитального ремонта 1 кв. м многоквартирного дома в 2010 году составила 870 рублей. По сравнению с 2009 годом указанная стоимость увеличилась в 2010 году на 147 рублей. Наибольшая удельная стоимость капитального ремонта 1 кв. м. установлена в Чукотском автономном округе (5 203 рубля), Ненецком автономном округе (4 070 рублей), Республике Алтай (3 985 рублей), Омской области (3 108 рублей).

Доля расходов на финансирование мероприятий по комплексному ремонту многоквартирных домов в 2010 году составляет 13% от общего объема финансирования региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

Часть III

Материалы социологического опроса



Пресс-выпуск 29 от 27 июля 2011 г.

КАЧЕСТВО УСЛУГ ЖКХ НЕ УСТРАИВАЕТ РОССИЯН*

Уровень удовлетворенности населения качеством услуг ЖКХ падает. Недовольных россиян становится больше - таких в июне 2011 г. уже 57% (против 51% в июле 2010 г. и 38% в апреле 2009 г.). А доля тех, кто удовлетворен качеством оказанных им жилищно-коммунальных услуг, наоборот, стабильно сокращается. Таковы результаты всероссийских опросов, проведенных компанией Russian Realty Research (R3) в 2005 – 2011 гг.

Наиболее сильное снижение уровня удовлетворенности услугами ЖКХ произошло среди жителей двух столиц (на 18 п.п.) и жителей городов с численностью более 500 тыс. чел. (на 16 п.п.). И именно в крупных городах также наблюдается значительное сокращение доли россиян, довольных качеством услуг ЖКХ. В малых же городах и среди сельского населения показатель удовлетворенности ЖКУ практически не изменился за прошедший год и остается на среднем уровне.

За прошедший год сократилось количество россиян, которых не затрагивают перебои с водоснабжением (23% - в 2011 г. против 31% - в 2010 г.). Большинство же испытывают такие проблемы: почти 40% опрошенных - 1-2 раза в год, а 19% - каждый месяц. И чаще всего это жители крупных городов с численностью более 500 тыс. человек.

Перебоев в электроснабжении не бывает у 44% опрошенных, и этот показатель остается стабильным на протяжении последних двух лет. Однако почти столько же россиян (37%) с такими проблемами все же сталкиваются менее 1-2 раз в год, а 14% - почти каждый месяц. Что касается перебоев с газом, то бывают они у небольшого количества россиян и нечасто.

Удовлетворены ли Вы качеством жилищно-коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, техническое обслуживание жилого фонда), которые Вы получаете в месте Вашего постоянного проживания? (% респондентов)

	Апрель 2005	Август 2007	Апрель 2009	Июль 2010	Июнь 2011
Вполне удовлетворен	7	12	12	11	10
Скорее удовлетворен	25	40	38	32	29
Скорее не удовлетворен	39	29	23	33	36
Совершенно не удовлетворен	25	14	15	18	21
Затрудняюсь ответить	4	5	12	6	4

* Публикация на сайте «Russian Realty Research-R3». URL: <http://r3consulting.ru/index.php>.

**Удовлетворены ли Вы качеством жилищно-коммунальных услуг
(отопление, водоснабжение, техническое обслуживание жилого фонда),
которые Вы получаете в месте Вашего постоянного проживания?
(в зависимости от типа населенного пункта, % респондентов)**

	Тип населенного пункта									
	Москва и Санкт-Петербург		более 500 тыс.		100 - 500 тыс.		менее 100 тыс.		село	
	Июль 2010	Июнь 2011	Июль 2010	Июнь 2011	Июль 2010	Июнь 2011	Июль 2010	Июнь 2011	Июль 2010	Июнь 2011
Вполне удовлетворен	19	9	8	4	8	8	14	14	9	11
Скорее удовлетворен	30	34	36	23	26	22	36	35	29	29
Скорее не удовлетворен	28	35	38	50	34	34	28	34	34	31
Совершенно не удовлетворен	10	21	15	19	27	33	15	13	20	22
Затрудняюсь ответить	13	1	3	3	5	3	7	5	8	7

Часть IV

Дополнительный список книг, авторефератов диссертаций неопубликованных материалов парламентских мероприятий, публикаций в журналах и газетах

Книги, авторефераты диссертаций неопубликованные материалы парламентских мероприятий

2010 – 2011 гг.

Алексеев А.Ю. Организация капитального и среднего ремонта жилищного фонда: монография / А.Ю. Алексеев [и др.]. - М., 2011. - 159 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

Атаманенко С.А. Настольная книга потребителя жилищно-коммунальных услуг: монография / С.А. Атаманенко, С.Л. Горобец, Т.И. Федирко. - Ростов н/Д., 2010. - 281 с.

Атаманенко С.А. Справочник по эксплуатации, содержанию и ремонту многоквартирных домов ТСЖ: справ. изд. / С.А. Атаманенко, С.Л. Горобец. - Ростов-на-Д., 2010. - 319 с.

Бесхмельницын М.И. Социальные и социально-политические аспекты реализации национальных проектов: (на материалах Счетной палаты Российской Федерации) / М.И. Бесхмельницын. - М.; Тула, 2011. - 254 с. - В содерж.: Ход реализации национального проекта "Жилище" на 2002 - 2010 годы; Предварительные итоги (на основе государственного аудита) реализации национального проекта "Доступное и комфортное жильё - гражданам России"; Проверка эффективности реализации и оценка итоговых результатов выполнения важнейших целевых индикаторов и показателей 1-й стадии (2006 - 2007 годы) II этапа федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы и подпрограмм в её составе: некоторые аспекты отчета о результатах контрольного мероприятия; Сведения о реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жильё - гражданам России"; Направление "Увеличение объемов жилищного строительства и модернизация объектов коммунальной инфраструктуры"

Горемыкин В.А. Модернизация жилищной сферы России / В.А. Горемыкин. - М., 2011. - 140 с.

Касаткин А.А. Управление воспроизводством жилищного фонда в сегменте реконструкции: монография / А.А. Касаткина. - М., 2011. - 197 с.

Коробко В.И. Экономика многоквартирного дома / В.И. Коробко. - М., 2011. - 302 с.

Маркелов К.Г. Жилищное хозяйство. Управление и самоуправление: научное издание / К.Г. Маркелов. - Иркутск, 2010. - 541 с.

Николихин К.А. Стратегия воспроизводства объектов жилищного фонда мегаполиса в посткризисный период: автореф. дис. ... канд. экон. наук / К.А. Николихин. - СПб., 2011. - 19 с.

Общее имущество в многоквартирном доме / [М.Ю. Тихомиров]. - М., 2011. - 60 с.

Организационно-экономический механизм реализации ремонтно-воспроизводственной политики в жилищной сфере / авт.: А.Н. Кириллова, И.Л. Слепухина, Е.В. Кириллов, Е.Г. Писклов. - М., 2010. - 234 с.

Осипов Ю.Л. Повышение эффективности управления капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города: автореф. дис. ... канд. экон. наук / Ю.Л. Осипов. - СПб., 2011. - 19 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

Перспективы правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами: материалы "круглого стола" / Ком. Гос. Думы по собственности. - М., 2010.

Писклов Е.Г. Формирование организационно-экономического механизма ресурсосбережения при реализации программ капитального ремонта жилищного фонда: автореф. дис. ... канд. экон. наук / Е.Г. Писклов. - М., 2011. - 24 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. - М., 2011. - 124 с.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. Правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. - М., 2011. - 30 с.

Сабирджанов Ф.Р. Формирование системы финансового обеспечения жилищной политики: автореф. дис. ... канд. экон. наук / Ф.Р. Сабирджанов. - Саратов, 2011. - 19 с.

Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты: научное издание / С.В. Стрембелев. - М., 2010. - 189 с.

Тарифы и нормативы услуг ЖКХ для населения. Правовое регулирование: справочное пособие / Гос. Дума Федер. Собрания Рос. Федерации; ред. М.Л. Шакум; сост.: М.Я. Хесин, А.Н. Курский. - М.: Изд. Государственной Думы, 2011. - 62 с.

Трушковская Е.Д. Повышение эффективности управления реконструкцией и капитальным ремонтом жилищного фонда крупного города: автореф. дис. ... канд. экон. наук / Е.Д. Трушковская. - СПб., 2011. - 18 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

Управление многоквартирным домом / [М.Ю.Тихомиров]. - М., 2011. - 158 с.

Публикации в журналах и газетах

2010 - 2012 гг.

Алоян Р. Организация реконструкции жилья с учетом фактора комфортности проживания / Р. Алоян, В. Подживотов, М. Ставрова // Инвестиции в России. - 2011. - № 3. - С. 32-38

Басаргин В.Ф. Капитальный ремонт нашего общего дома: [вопросы модернизации ЖКХ] / В.Ф. Басаргин // Родина. - 2011. - № 3. - С. 29-31

Басаргин В.Ф. Образ ЖКХ станет привлекательнее / В.Ф. Басаргин // Парламентский журнал "Народный депутат". - 2011. - № 2. - С. 27-31

Басаргин В.Ф. Необходим комплекс мер по развитию жилищно-коммунального хозяйства / В.Ф. Басаргин // Президентский контроль. - 2011. - № 4. - С. 28-33

Быкова С.А. Дальний Восток: энергосбережение при капремонте объектов недвижимости: [вопросы энергосбережения и энергоэффективности при проведении капитального ремонта объектов недвижимости на Дальнем Востоке] / С.А. Быкова // Российское предпринимательство. - 2011. - № 5, вып. 2. - С. 197-202

Васильев А. Ускорение ремонта. Москвичи смогут обустроить свои дома вне очереди / А. Васильев // Новые известия. - 2012. - 14 февр. - С. 5

Веденева О.В. Формирование системы финансирования для реконструкции и восстановления жилищного фонда / О.В. Веденева // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. - 2011. - № 2. - С. 266-268

Гассуль В.А. Сметная документация и цена капитального ремонта МКД / В.А. Гассуль // Управление многоквартирным домом. - 2011. - № 8. - С.34-42

Гуменюк В.С. Капитальный ремонт: где найти средства / В.С. Гуменюк // Управление многоквартирным домом. - 2012. - № 2. - С. 66-69

Журавлев П.А. Проблемы нормативного обеспечения процесса планирования капитального ремонта / П.А. Журавлев, В.Д. Ключев // Техническое регулирование. Строительство, проектирование и изыскания. - 2011. - № 5. - С. 50-52

Карпова Е.В. О капитальном ремонте замолвите слово... / Е.В. Карпова // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения. - 2011. - № 24.

Ким С. О внесенных изменениях в отдельные федеральные законы с подписанием № 243-ФЗ от 18.07.2011 г.: [изменения в законодательстве по вопросам проведения капитального ремонта] / С. Ким // Экологический вестник России. - 2011. - № 10. - С. 52-54

Козлова Т.Г. Пособие по осуществлению контроля за проведением, принятием законченного капитального ремонта многоквартирного дома / Т.Г. Козлова // Управление многоквартирным домом. - 2011. - № 8. - С. 43-50; № 9. - С.57-60; № 10. - С.47-53; № 12. - С.47-55

Корольков А. Капитальный ремонт жилья за счет налогов ТСЖ / А. Корольков // Жилищное право. - 2011. - № 12. - С. 13-16

Костышак М.М. Капитальный ремонт жилищного фонда как элемент экономической безопасности / М.М. Костышак // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. - 2010. - № 9. - С. 58-64

Костышак М.М. Капитальный ремонт жилья: проблемы и перспективы / М.М. Костышак // Экономический анализ: теория и практика. - 2010. - № 41. - С. 51-58

Костышак М.М. Механизм планирования финансирования капитального ремонта жилищного фонда города / М.М. Костышак // Вестник Академии экономической безопасности МВД России. - 2011. - № 6. - С. 31-35

Кудров Д.А. Деньги любят счет, а многоквартирные дома - капитальный ремонт: [Иван. обл.] / Д.А. Кудров // Национальные проекты. - 2010. - № 4. - С. 38-39.; № 5. - С. 34-35

Ларин С. Разработка программ капитального ремонта жилищного фонда: новый подход / С. Ларин, Е. Хрусталева // Проблемы теории и практики управления. - 2010. - № 7. - С. 58-68

Ларина С.Н. Механизмы участия собственников в финансировании программ капитального ремонта жилищного фонда / С.Н. Ларина // Финансы и кредит. - 2010. - № 40. - С. 9-15

Лукин А.Н. Своевременный ремонт снижает экономические потери: [сотрудничество Архангельск. обл. с Фондом содействия реформированию жилищ.-комму. хоз-ва] / А.Н. Лукин // Национальные проекты. - 2010. - № 1-2. - С. 32-33

Луянен М. Законодательные проблемы обеспечения надлежащего содержания и ремонта многоквартирных домов с частной собственностью на квартиры / М. Луянен // Вопросы государственного и муниципального управления. - 2011. - № 1. - С. 53-80

Макаров О.В. Жилищный кодекс РФ и правовой режим строительства, реконструкции и капитального ремонта жилых помещений и общего имущества многоквартирных домов / О.В. Макаров // Семейное и жилищное право. - 2010. - № 3. - С. 37-42

Макаров О.В. Законодательная и судебная защита прав при создании, реконструкции и капитальном ремонте объектов недвижимости (основные положения концепции) / О.В. Макаров // Правовые вопросы недвижимости. - 2011. - № 1. - С. 24-28

Макаров О.В. Правовой режим строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости в жилищной сфере: содержание и проблемы / О.В. Макаров // История государства и права. - 2011. - № 4. - С. 15-19

Макаров О.В. Правовые основания строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости: сущность и соотношение / О.В. Макаров // Бюллетень нотариальной практики. - 2010. - № 3. - С. 41-48

Матияшук С.В. Коллективно-договорное регулирование отношений по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме: проблемы и возможные пути их решения / С.В. Матияшук // Жилищное право. - 2011. - № 5. - С. 85-91

Московкин Л. Если за деньгами нет присмотра. Комитет Госдумы по ЖКХ подготовил заключение на отчет о работе Счетной палаты в 2011 году / Л. Московкин // Московская правда. - 2012. - 24 янв. - С. 2

Никонорова Е.С. Административные аспекты в жилищных правоотношениях / Е.С. Никонорова // Жилищное право. - 2010. - № 12. - С. 63-74

Нуруллина О.В. Жилищный фонд: методика отбора домов для оказания ремонтных услуг / О.В. Нуруллина // Российское предпринимательство. - 2011. - № 12, вып. 1. - С. 135-140

Объедков В.И. О мониторинге технического состояния жилых домов / В.И. Объедков // Жилищное и коммунальное хозяйство. - 2011. - № 8/9. - С. 37-39

Олтяну А.А. Проблемы управления многоквартирными домами в процессе реформирования жилищно-коммунального хозяйства / А.А. Олтяну // Проблемы современной экономики. - 2011. - № 1. - С. 268-271

Осипов Ю.Л. Финансирование капитального ремонта жилищного фонда: проблемы и развитие / Ю.Л. Осипов // Экономическое возрождение России. - 2010. - № 2. - С. 98-101

Перов В.А. Капитальный ремонт и модернизация в системе воспроизводства объектов жилищного фонда / В.А. Перов // Проблемы современной экономики. - 2010. - № 1. - С. 351-353

Писклов Е.Г. Механизмы воспроизводственной политики в сфере жилья на современном этапе / Е.Г. Писклов // Недвижимость: экономика, управление. - 2011. - № 1. - С. 62-68

Платошкин А. Тарифы ЖКХ "нокаутируют" россиян / А. Платошкин // Российская Федерация сегодня. - 2011. - № 15. - С. 21-23

Савельева О.И. Восстановление многоквартирных домов: основные проблемы и пути решения / О.И. Савельева // Жилищное право. - 2010. - № 12. - С. 35-48

Сапожков О. Капремонт становится региональной проблемой / О. Сапожков // Коммерсант. - 2012. - 2 февр. - С. 8

Ситдииков С.А. Развитие системы размещения заказов на выполнение работ по капитальному ремонту жилищного фонда / С.А. Ситдииков // Проблемы современной экономики. - 2011. - № 3. - С. 290-293

Станет ли система ЖКХ "прозрачной" // ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера. - 2011. - № 10 ч. 2. - С. 3-8

Сутин Р.Я. Техническое обслуживание и ремонт оборудования жилых зданий / Р.Я. Сутин // Реформа ЖКХ. - 2011. - № 4. - С. 12-13

Талалыкин В. Фонд финансировал капремонт и снос части ветхого жилья, а какова участь остальных развалюх? / В. Талалыкин; беседу вели Б. Глебов и М. Светланова // Жилищное и коммунальное хозяйство. - 2011. - № 4. - С. 6-8

Федосеева И. Стихийное бедствие, или капитальный ремонт многоквартирных домов / И. Федосеева // Жилищное и коммунальное хозяйство. - 2011. - № 3. - С. 25-29

Хмельников Б.В. Сколько стоит капитальный ремонт общего имущества / Б.В. Хмельников, П.Д. Михайлов // Управление многоквартирным домом. - 2011. - № 6. - С. 22-27

Хованская Г.П. В ожидании конца под гнилыми перекрытиями": [о проблемах, связанных с капитальным ремонтом жилого фонда] / Г.П. Хованская // Парламентский журнал "Народный депутат". - 2011. - № 6. - С. 18

Хованская Г.П. Криминал в "коммуналке": [о проблемах, связанных с капитальным ремонтом жилого фонда] / Г. П. Хованская // Профиль. - 2011. - № 10. - С. 44

Хованская Г.П. Накопительная система в капремонте жилья показала себя резко отрицательно / Г.П. Хованская; беседовал Ю. Чернега // Управа. - 2010. - № 6. - С. 51-52

Хованская Г.П. О ЖКХ достоверно / Г.П. Хованская // Вопросы социального обеспечения. - 2011. - № 21. - С. 32

Холопик К.В. О внесении изменений в Градостроительный кодекс в части осуществления реконструкции, капитального ремонта и выдачи разрешения на строительство / К.В. Холопик // Бюллетень Национального объединения строителей. - 2011. - № 6. - С. 140-149

Цицин К.Г. Граждане XXI века должны жить в современных и безопасных домах / К.Г. Цицин // Муниципальная Россия. - 2010. - № 7. - С. 60-63

Цицин К.Г. Качественное управление жилищным фондом повышает уровень жизни россиян / К.Г. Цицин // Национальные проекты. - 2011. - № 6. - С. 18-21

Цицин К.Г. После ликвидации Фонда ЖКХ реформу отрасли продолжают региональные фонды капитального ремонта / К.Г. Цицин // Национальные проекты. - 2010. - № 5. - С. 22-24

Шавылина Ю.А. Особенности размещения заказа на выполнение капитального и текущего ремонта / Ю. А. Шавылина // Бюджет. - 2010. - № 10. - С. 90-95

Шенбергер Д.С. Правовые аспекты финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Д.С. Шенбергер // Проблемы учета и финансов. - 2011. - № 2. - С. 62-65

Щербань В.Д. Использование и сохранность жилищного фонда / В.Д. Щербань // Управление многоквартирным домом. - 2011. - № 3. - С. 43-53

Юрченко В.А. Жилищно-коммунальному комплексу требуется серьезная модернизация: [беседа с губернатором Новосибирской области о развитии систем коммунальной инфраструктуры области] / В.А. Юрченко // Эксперт. - 2011. - № 1. - С. 53-54