ГОСУДАРСТВЕННОЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ

АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

РОСТОВСКИЙ КОЛЛЕДЖ ОТРАСЛЕВЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

Шифр 43.02.08\_\_\_\_\_\_\_

Специальность: Сервис домашнего и

коммунального хозяйства\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Допущено к защите

Зам. Директора по УПР \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2015 г.

**ДИПЛОМНАЯ РАБОТА**

Тема: **«Реализация Федеральной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов в Рыбинском муниципальном районе»**

Выпускник: Шатихина Ольга Витальевна

Работа выполнена «\_\_»\_\_\_\_\_\_ 2016г.

Руководитель работы: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись

Рецензент: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись

Группа: \_\_\_\_\_\_ СДКХ – 1з\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата, Фамилия, Инициалы

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Дата, Фамилия, Инициалы

СОГЛАСОВАНО

Протокол №\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Председатель МК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2016 г.

Государственное профессиональное образовательное

Автономное учреждение Ярославской области

Ростовский колледж отраслевых технологий

«Сервис домашнего и коммунального хозяйства»

З А Д А Н И Е № 005

ПО ДИПЛОМНОЙ РАБОТЕ

Студентам\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

факультет \_\_\_\_­­­­­­­­­\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ курс \_\_\_\_\_\_\_\_\_ группа \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1 Тема проекта и исходные данные

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

2 Представить следующие материалы

1. текстовые

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

1. графические

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

3 Рекомендуемая литература и материалы

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4 Дата выдачи задания\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

5 Срок сдачи законченного проекта\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

6 Отметка о явке на консультацию:

1)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_3)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

4)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_5)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_6)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руководитель проекта

**Реферат**

36 стр., 3 диаграммы, 2 таблицы., 7 источников,

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО, МНОГОКВАРТИНЫЙ ДОМ, РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР, РЕФОРМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Цель работы - изучение хода Федеральной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов в Рыбинском муниципальном районе.

Объект исследования - капитальный ремонт многоквартирных домов.

Предмет исследования – ход реализации Федеральной программы по капремонту МКД в Рыбинском муниципальном районе.

В первой главе дипломного проекта представлено описание Федеральной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов в РФ. Что такое капитальный ремонт. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года.

Во второй главе Создание региональной адресной программы капремонта, критерии очередности домов в Ярославской области. Формирование фонда капитального ремонта дома.

В третьей главе описана реализация Региональной адресной программы капремонта многоквартирных домов г.Рыбинск Ярославской области. Проблемы. Общественное мнение.

В заключении сделаны выводы.

Содержание

[Введение 5](#_Toc454273216)

[Глава 1. Федеральная программа по капитальному ремонту многоквартирных домов в РФ 6](#_Toc454273217)

[1.1. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года. 9](#_Toc454273218)

[1.2. Понятие капитального ремонта 12](#_Toc454273219)

[Глава 2. Региональная адресная программа капремонта многоквартирных домов Ярославской области 15](#_Toc454273220)

[2.1. Создание региональной адресной программы капремонта, критерии очередности домов 20](#_Toc454273221)

[2.1.1. Актуализация региональной программы капремонта 21](#_Toc454273222)

[2.2. Формирование фонда капитального ремонта дома. Взносы на капитальный ремонт 21](#_Toc454273223)

[2.2.1. Способы накопления средств на капитальный ремонт МКД 24](#_Toc454273224)

[Глава 3. Реализация Федеральной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов в г.Рыбинск Ярославской области 28](#_Toc454273225)

[3.1. Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2014-2043 годы, на 2014-2016 г 31](#_Toc454273226)

[3.2. Содержание проблемы 32](#_Toc454273227)

[3.3. Исследование общественного мнения по вопросам капитального ремонта многоквартирного дом 33](#_Toc454273228)

[Заключение 35](#_Toc454273229)

[Список использованных источников 36](#_Toc454273230)

# Введение

21 июля 2007 года Президентом РФ был подписан Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». Закон установил правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда путем создания государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ, осуществляющей функции по предоставлению такой финансовой поддержки. С 2013 года средства Фонда направлялись также на модернизацию систем коммунальной инфраструктуры.

Фонд ЖКХ стимулирует формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом и внедрение ресурсосберегающих технологий

Фонд ЖКХ создан в качестве «рычага оздоровления и модернизации» жилищно-коммунальной сферы России. Работа государственной корпорации в этом направлении способствует созданию комфортных условий проживания граждан, повышению качества коммунальных услуг и увеличению инвестиционной привлекательности отрасли

# 

# Глава 1. Федеральная программа по капитальному ремонту многоквартирных домов в РФ

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, планирования предоставления государственной поддержки, муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов (далее - государственная поддержка, муниципальная поддержка капитального ремонта), контроля своевременности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах собственниками помещений в таких домах, региональным оператором.

Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяются предельные сроки проведения собственниками помещений в таких домах и (или) региональным оператором капитального ремонта многоквартирных домов.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее - региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя:

1) перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации (в том числе многоквартирных домов, все помещения в которых принадлежат одному собственнику), за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает семьдесят процентов, и (или) многоквартирные дома, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. При этом не позднее чем через шесть месяцев со дня утверждения региональной программы капитального ремонта или принятия решения об исключении многоквартирных домов из такой программы нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации должны быть определены порядок, сроки проведения и источники финансирования реконструкции или сноса этих домов либо иных мероприятий, предусмотренных законодательством Российской Федерации и обеспечивающих жилищные права собственников жилых помещений и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма в этих домах.

В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта могут не включаться также дома, в которых имеется менее чем три квартиры. В соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в региональную программу капитального ремонта не включаются многоквартирные дома, в отношении которых на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, приняты решения о сносе или реконструкции;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

3) плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

4) иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах определяется в региональной программе капитального ремонта исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут быть дифференцированы по муниципальным образованиям. В первоочередном порядке региональной программой капитального ремонта должно предусматриваться проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации региональной программы капитального ремонта.

Внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если:

сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обусловлено отсутствием конструктивных элементов, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;

запланированный вид услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме был проведен ранее и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме определено, что повторные оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуются;

изменение способа формирования фонда капитального ремонта произошло по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 189 настоящего Кодекса. Срок проведения капитального ремонта в этом случае определяется в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

Решения о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта принимаются в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год. (Это означает, что в региональной программе должны найти отражение изменения состава МКД, произошедшие в течении года, в том числе исключены МКД признанные аварийными, включены МКД вновь введенные в эксплуатацию в прошедшем году, а также учтены результаты проведения мониторинга технического состояния МКД, изменения в отношении видов работ, если отдельные виды работ по капитальному ремонту были выполнены (в том числе по решению собственников).

Порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта, требования к таким программам, порядок предоставления органами местного самоуправления сведений, необходимых для подготовки таких программ, устанавливаются законом субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом.

В целях реализации региональной программы капитального ремонта,

конкретизации сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, уточнения планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, определения видов и объема государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные (сроком до трех лет) планы реализации региональной программы капитального ремонта в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Органы местного самоуправления обязаны утверждать краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта в случае, если это предусмотрено нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Региональная программа капитального ремонта и краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта подлежат размещению в системе органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, утвердившими программу или соответствующий краткосрочный план, в порядке и в сроки, которые определены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства в домах (далее – капитальный ремонт многоквартирных домов) целью государственной политики является создание и обеспечение устойчивого функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, обеспечивающих его своевременное проведение, требуемое качество и справедливую стоимость работ (услуг).

### 1.1. Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года.

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

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

По данным субъектов Российской Федерации - в 2014 году в рамках региональных программ капитального ремонта завершен ремонт 7,7 тыс. многоквартирных домов общей площадью 37 млн кв. м., в которых проживают 1,4 млн человек.

Общий объем финансирования программ капитального ремонта в 2014 году составил 36,1 млрд руб., в том числе за счет средств Фонда ЖКХ – 5,6 млрд руб. (15,5%), за счет консолидированных бюджетов

субъектов Российской Федерации – 18,3 млрд руб. (50,7%), за счет средств собственников – 12,19 млрд руб. (33,8%).

Первоочередной задачей органов государственной власти и органов местного самоуправления на 2015-2016 гг. является актуализация региональных программ капитального ремонта и проведение информационно-просветительской работы с собственниками.

Задача повышения качества капитального ремонта и эффективности расходов на его проведение будет решаться за счет осуществления на федеральном уровне сравнительного анализа и создания укрупненных нормативов для расходов на реализацию типовых видов работ, а также осуществления методического обеспечения процесса осуществления деятельности региональными операторами. При этом особое внимание будет уделено прозрачности проведения торгов по отбору организаций для осуществления работ по капитальному ремонту.

Кроме того, в целях формирования справедливой стоимости работ (услуг) по капитальному ремонту многоквартирных домов и повышения эффективности расходов из программы капитального ремонта будут исключаться многоквартирные дома с высоким уровнем износа (более 70 %), многоквартирные дома, стоимость капитального ремонта которых является чрезмерно высокой, а также многоквартирные дома, в отношении которых в установленном порядке приняты решения об их сносе. Для модернизации или определения дальнейшего использования таких домов субъектами Российской Федерации будут разрабатываться специальные программы.

В целях реализации при капитальном ремонте дополнительных мероприятий, направленных на повышение энергетической эффективности, будут использованы специальные инструменты, позволяющие финансировать такие работы на принципах энергетического сервиса.

Для обеспечения своевременности проведения капитального ремонта будет осуществляться систематическое наблюдение за использованием жилищного фонда и обеспечением его сохранности посредством сбора, систематизации и анализа информации в соответствии с установленным перечнем показателей.

В этих целях Минстроем России запущена автоматизированная информационная система мониторинга реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта, которая обеспечивает:

- получение полной и актуальной информации по планируемому и (или) проведенному капитальному ремонту каждого многоквартирного дома любым заинтересованным лицом;

- отслеживание основных этапов организации и проведения капитального ремонта каждого многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта и краткосрочный план ее реализации, в том числе, на предмет обеспечения участия собственников и общественности в приемке работ по капитальному ремонту;

- отслеживание качества планирования и динамики реализации региональных программ капитального ремонта;

- контроль уровня стоимости проводимого капитального ремонта

по определенному виду работ (услуг);

- выявление и исключение дублирования многоквартирных домов

в региональных программах по капитальному ремонту и программах

по переселению из аварийного и ветхого жилья;

- информационную открытость и прозрачность реализации региональных программ капитального ремонта.

Кроме того, на сайте Минстроя России и портале государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ) «Реформа ЖКХ» (reformagkh.ru) в разделе «Капитальный ремонт» в рамках действующей системы цветовой индикации «светофор» отображаются показатели субъектов Российской Федерации по реализации региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов.

Основным риском функционирования системы капитального ремонта многоквартирных домов является ее возможная финансовая несбалансированность. Во избежание формирования у региональных фондов капитального ремонта дефицита и необеспеченных обязательств, федеральными органами исполнительной власти будет осуществляться мониторинг финансовой устойчивости региональных операторов капитального ремонта и, в том числе, соответствия минимального размера

взносов на капитальный ремонт объему обязательств, принимаемых на себя региональными операторами. Кроме того, на федеральном уровне будет разработана модель, позволяющая осуществлять оценку финансовой устойчивости уже функционирующих региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, а, значит, позволяющая прогнозировать ее развитие, возможные проблемы функционирования, а также своевременно принимать меры, направленные на решение выявляемых проблем.

Задача по повышению эффективности функционирования созданной системы капитального ремонта будет решаться путем привлечения дополнительных источников финансирования проведения капитального ремонта многоквартирных домов и, прежде всего, за счет развития кредитования капитального ремонта многоквартирных домов.

Для расширения возможностей граждан по осуществлению капитального ремонта, в том числе выборочного ремонта, снижения «периода ожидания» такого ремонта, повышения комфорта и качества проживания в многоквартирном доме сверх установленного Жилищным кодексом Российской Федерации минимального перечня, в 2015-2016 гг. Правительством Российской Федерации будут продолжены разработка и развитие механизмов кредитования капитального ремонта многоквартирных домов. Собственники помещений в многоквартирном доме смогут осуществить выполнение необходимых работ, не дожидаясь сроков, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, и оплатить эти работы за счет долгосрочных кредитов, погашение которых

будет осуществляться за счет взносов на капитальный ремонт, входящих в состав платежей за жилищно-коммунальные услуги. Повысить доступность таких кредитов и обеспечить вовлечение большего числа собственников помещений в многоквартирных домах, привлекающих дополнительные источники финансирования капитального ремонта общего имущества, позволит государственная поддержка таких собственников в виде субсидирования процентной ставки и субсидирования части самого кредита.

Также в целях снижения коммерческих рисков, удешевления стоимости кредитов и увеличения их сроков будут применяться механизмы рефинансирования кредитов, выданных на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Развитие механизмов кредитования является одной из приоритетных задач в рамках развития региональных систем капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, а также имеет важное социальное значение. Возможность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с использованием кредитных средств позволит значительно сократить количество домов, требующих капитального ремонта и снять определенную обеспокоенность собственников помещений по вопросам формирования, сохранности и использования фондов капитального ремонта.

Тем не менее, вовлеченность кредитных организаций в процесс

кредитования капитального ремонта сдерживается рядом объективных факторов, в частности рисками, связанными с отсутствием обеспечения по указанным кредитам, с которым у банков имеется практический опыт работы. В качестве основного обеспечения по кредиту на капитальный ремонт многоквартирных домов рассматривается поток платежей собственников помещений, обязательных в силу закона. В качестве дополнительного обеспечения предусматривается использование государственных и муниципальных гарантий.

Оценка реализации задач в сфере проведения капитального ремонта многоквартирных домов будет осуществляться на основании следующих показателей:

- доля общей площади многоквартирных домов, в отношении которых проведен капитальный ремонт в установленный срок в рамках реализации региональных программ капитального ремонта;

- доля собираемости средств собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

## 1.2. Понятие капитального ремонта

Одним из способов сохранения жилого фонда является своевременный и качественный капитальный ремонт жилых строений.

Как трактует ФЗ -185, капитальный ремонт - "это проведение предусмотренных законом работ по устранению неисправностей, изношенных конструктивных элементов общего имуществ собственников, в том числе, по их восстановлению или замене с целью улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества многоквартирного дома".

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

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2)ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

3) ремонт крыши;

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

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых за счет средств фонда капитального ремонта, размер которых сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, может быть дополнен услугами и (или) работами по утеплению фасада, переустройству невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройству выходов на кровлю, установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

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

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

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и которыми:

- устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов;

- создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора, порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора;

- утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации;

- устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также требования к этим программам;

- устанавливаются порядок предоставления лицом, на имя которого открыт специальный счет (далее - владелец специального счета), и региональным оператором сведений, подлежащих предоставлению в соответствии с частью 7 статьи 177 и статьей 183 настоящего Кодекса, перечень иных сведений, подлежащих предоставлению указанными лицами, и порядок предоставления таких сведений;

- устанавливается порядок выплаты владельцем специального счета и (или) региональным оператором средств фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме, а также порядок использования средств фонда капитального ремонта на цели сноса или реконструкции многоквартирного дома в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

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

# Глава 2. Региональная адресная программа капремонта многоквартирных домов Ярославской области

Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области учрежден Правительством области в конце 2010 года. Это некоммерческая организация.

В 2011 году с участием средств Регионального фонда проведен эксперимент по капитальному ремонту многоквартирных домов в городском округе город Рыбинск, двух сельских поселениях Ярославского муниципального района — Заволжском и Кузнечихинском. В рамках эксперимента в 2011 году отремонтировано 18 многоквартирных домов (10 - в г. Рыбинск на сумму 12500,0 тыс.руб.;  4 - в Кузнечихинском СП на сумму 3500,0 тыс. руб. и 4 – в Заволжском СП ЯМР на сумму 25000,0 тыс. руб).

Общая сумма*,* направленная на капитальный ремонт многоквартирных домов, из всех источников составила 36,0 млн. рублей, из которых:

         - средства Регионального фонда – 18,5 млн. рублей;

         - средства муниципальных образований – 15,7 млн. рублей;

         - средства собственников помещений – 1,8 млн. рублей.

Проведение работ по капремонту многоквартирных домов за счет средств Регионального фонда в 2012–2013 годах проходило параллельно с проведением аналогичных работ в соответствии с Федеральным законом № 185 ФЗ. Финансирование Регионального фонда осуществлялось из областного бюджета.

25 декабря 2012 года принят Федеральный закон № 271ФЗ, который внес изменения в Жилищный кодекс РФ — появился новый раздел о проведении капитального ремонта многоквартирных домов. Каждый субъект РФ обязан разработать и принять региональную программу капремонта, для ее реализации создать Региональный фонд по капитальному ремонту, который наделить полномочиями регионального оператора.

Постановлением Правительства Ярославской области от 05.06.2013 года № 629 п уже существующий Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области был наделен полномочиями Регионального оператора.

С 2014 года на территории Ярославской области реализуется программа капитального ремонта многоквартирных домов. Программа рассчитана на 30 лет (в программу включено около 10 тысяч домов).

В настоящее время территориальный фонд должен потратить на капремонт не менее 85% от объема средств, собранных с населения. Как говорится в пояснительной записке к законопроекту, эта норма «приводит к формированию завышенных краткосрочных планов…, которые не могут быть исполнены по объективным причинам (недостаточное количество проектных организаций, неготовность рынка строительных материалов) и подлежат продлению на следующий год».

Кроме того, законопроект предусматривает включение в программу работ по капитальному ремонту и замену лифтового оборудования. Ран0ее федеральные эксперты высказывали в адрес Ярославской области нарекания по поводу невнимания к проблеме износа лифтов.

В октябре 2015 года были опубликованы результаты официального исследования лифтового хозяйства в 72 регионах страны. Отмечалось, что в Ярославской области износ оборудования достиг 63%, при этом средств на его модернизацию в течение ближайших трех лет не предусмотрено.

Такие данные сегодня опубликованы на федеральном сайте «Реформа ЖКХ», где размещается информация о реализации региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов по субъектам Российской Федерации.

Критерии, которые учитываются при расчете ранга конкретного региона:

- общая площадь многоквартирных домов, находящихся на территории региона,

- количество многоквартирных домов, находящихся на территории региона, в том числе количество многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта,

- реализация программы капитального ремонта в текущем году,

- финансирование программы капитального ремонта,

- уровень собираемости средств,

- заключенные договоры подряда в текущем году,

- исполненные договоры подряда в текущем году.

В Ярославской области уровень собираемости на декабрь 2015 года составил 85,5%. За период 2014-2015 годы в рамках реализации краткосрочного плана выполнено 504 вида работ по капитальному ремонту. Если в доме производился ремонт крыши, то, как правило, это был единственный вид капремонта, а если в плане ремонт инженерных сетей – то выполнялся ремонт сразу несколько видов, т.к. это наиболее целесообразно)

В список **«Ярославская область»** включено **9 913**многоквартирных дома в том числе:

|  |  |
| --- | --- |
| общей площадью | **26 971.37 тыс.кв.м** |
| общим количеством работ (услуг) | **84 597 шт.** |
| законтрактованные работы (услуги) в 2015-2016 годах | **891 шт.** |
| выполненные работы (услуги) в 2015-2016 годах | **636 шт** |

Субсидия из областного бюджета на реализацию программы капитального ремонта на 2016 год не заложена – в отличие от 2015 года. Фонд надеется, что Правительство области и областные депутаты изыщут средства на оказание финансовой поддержки программы, причем лучше ее использовать в несколько в другом ключе по сравнению с прошлым годом. Субсидия должна носит целевой, даже адресный характер. Например, в Ярославле на сегодня порядка 120 домов имеют неисполненные судебные решения о выполнении капитального ремонта за счет местного бюджета, но этого ремонта им придется ждать, возможно, не одно десятилетие, потому что свободной суммы примерно в один миллиард рублей в городском бюджете нет. А домам требуется срочный капитальный ремонт. Поэтому есть идея включить данные объекты в программу капремонта на ближайшие годы с условием, что 50% суммы ремонта оплачивается за счет средств собственников (за счет ежемесячных взносов) и 50% - за счет средств областного бюджета.

Также бюджетные средства могут быть также направлены на софинансирование капитального ремонта в небольших домах, которые самостоятельно накопить средства на капремонт не смогут, или на субсидирование кредитной ставки по банковским кредитам, которые берут управляющие или подрядные организации в целях проведения досрочного капитального ремонта. Должны быть созданы и одинаковые условия по оплате банковских комиссий и изготовлению квитанций – независимо от того, оплачивают люди взносы на капитальный ремонт на специальный счет или на общий счет регионального оператора.

Другое направление – это переход на двухэтапную организацию проведения капитального ремонта. На 2016-й год перенесено около 700 видов работ с 2015 года - достаточно большой объем для реализации в текущем периоде, не считая объектов культурного наследия и трех сотен домов, включенных в проект плана по проектированию (в настоящий момент проект краткосрочного плана 2014-2016 гг. находится на утверждении в Правительстве области, затем в марте будет утверждаться депутатами Ярославской областной Думы). Опыт показал, что целесообразнее разделить проектные и строительно-монтажные работы: сначала будут проводиться конкурсы на проектирование и даваться при этом реальные сроки выполнения работ, и только после этого – конкурсы на строительно-монтажные работы по готовым, тщательно проверенным и согласованным с фондом проектам. Что касается уже заключенных договоров – работа подрядчиков будет продолжена, но скорректирована в части ответственности за выполнение работ.

Третий приоритет на сегодня – полностью изменить подход к отбору

подрядных организаций. В этом году будет введена аккредитация подрядных организаций, которая содержит требования технического и материального характера. И только сильные компании, имеющие мощную производственную и финансовую базу, смогут принять участие в реализации

программы капремонта. В случае расторжения договора в одностороннем порядке подрядная организация лишается аккредитации, а значит – и возможности дальнейшего участия в конкурсах.

По инициативе Минстроя России на уровне Правительства области планируется сформировать Реестр квалифицированных подрядных организаций. В настоящее время готовится соответствующее постановление. В будущем Региональный фонд должен стать путеводной звездой в организации капитального ремонта – то есть вокруг фонда должны быть сконцентрированы все лучшие кадры, силы и знания в этой области, должен быть сформирован рынок квалифицированных подрядных организаций, способных выполнять поставленные задачи.

Изменения коснутся и конкурсной документации, в том числе договора на выполнение работ по капитальному ремонту. В частности, в новом договоре планируется прописать более подробно этапы выполнения работ, усилить ответственность за нарушение сроков выполнения работ, качества работ, за причинение ущерба имуществу собственников.

Следующее направление – это привлечение к реализации программы капитального ремонта органов местного самоуправления. Принято решение, что функция технического заказчика остается у Регионального оператора, так как методология проведения конкурсов должна быть единая, но функции строительного контроля, наряду с фондом, должны быть и у органов местного самоуправления. На местах им гораздо удобнее вести контроль, и есть возможность реагировать на возникающие проблемы более оперативно.

И еще не менее важное направление работы – более широкое информирование населения о реализации программы капитального ремонта, о деятельности Регионального фонда. Это направление также подразумевает усиление качества организации работы и роли фонда в достижении поставленных целей, более активное привлечение к совместной работе Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, иных общественных организаций, объединений собственников.

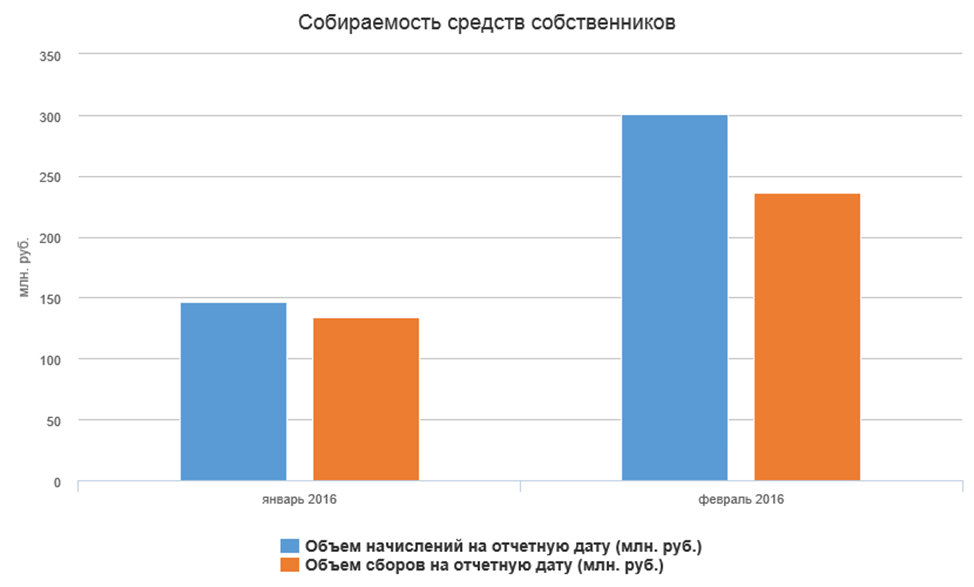
Ярославская область

Диаграмма 1. Собираемость средств собственников



Диаграмма 2. Мониторинг технического состояния МКД

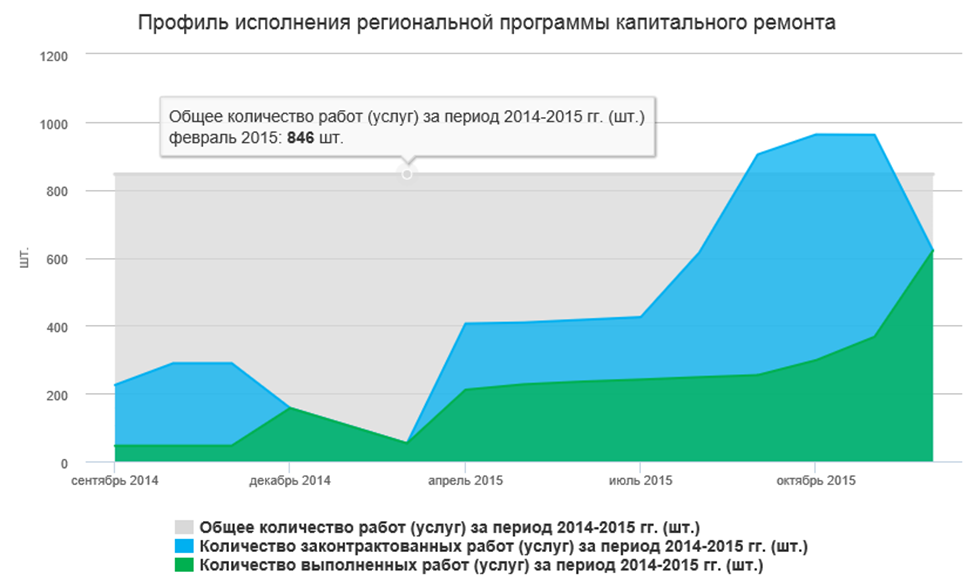


Диаграмма 3. Профиль исполнения региональной программы капитального ремонта

## 2.1. Создание региональной адресной программы капремонта, критерии очередности домов

Согласно законодательству в первую очередь должны быть отремонтированы дома, не подвергавшиеся капремонту с момента приватизации первых квартир. Поэтому в программе обеспечено разделение домов на две группы: не отремонтированные на момент приватизации первой квартиры и остальные дома.

В соответствии с принятыми в 2012 году изменениями в Жилищный кодекс РФ в настоящее время в Ярославской области формируется система капитального ремонта многоквартирных домов.

Осенью — зимой 2013 года проводился мониторинг технического состояния жилищного фонда муниципальных образований области. На основании полученных данных была разработана и 31 декабря 2013 года утверждена (официально опубликована) региональная адресная программа капитального ремонта на 2014– 2043 годы, в которую вошло более 10 тысяч многоквартирных домов.

Согласно законодательству в первую очередь должны быть отремонтированы дома, не подвергавшиеся капремонту с момента приватизации первых квартир. Поэтому в программе обеспечено разделение домов на две группы: не отремонтированные на момент приватизации первой квартиры и остальные дома.

Расстановка очередности осуществлена в соответствии со следующими двумя критериями: продолжительность эксплуатации отдельных конструктивных элементов многоквартирных домов с учетом нормативного межремонтного срока и физический износ конструктивных элементов.

Порядок расстановки МКД по годам проведения капитального ремонта после определения очередности:

Определяется общая стоимость затрат в ценах текущего года на проведение капитального ремонта общедомового имущества во всех многоквартирных домах Ярославской области.

Определяется ежегодный размер финансовых ресурсов, который складывается из ежемесячных взносов собственников помещений, средств бюджетной поддержки.

В зависимости от определенной по каждому многоквартирному дому стоимости работ (в ценах текущего года) определяется максимальное количество домов, капитальный ремонт которых может быть проведен за счет ежегодного объема финансовых ресурсов.

Какие дома не включены в региональную адресную программу капремонта многоквартирных домов, утвержденную 31.12.2013 года? Дома, признанные аварийными и подлежащими сносу; дома блокированной застройки (имеющие отдельные входы в жилые помещения); дома, имеющие одного собственника.

### 2.1.1. Актуализация региональной программы капремонта

В начале 2014 года изменилось законодательство о капремонте — появились новые категории домов, подлежащих исключению из программы капитального ремонта. Кроме этого, в существующей программе обнаружились технические неточности. В результате была произведена первая актуализация региональной программы капремонта на 2014–2043 годы.

Актуализированная региональная программа утверждена в новой редакции Постановлением Правительства ЯО от 28.03.2014 № 274п и содержит следующие изменения:

— согласно новым критериям исключены 124 дома (признанные за данный период аварийными и подлежащими сносу; имеющие в своем составе менее трех квартир);

— дополнительно включено в программу 53 дома (введенные в эксплуатацию после строительства или реконструкции и выявленные в результате дополнительного мониторинга);

— устранены технические неточности (сведения о составе общего имущества дома и т. д.).

В апреле 2014 года в соответствии с действующим законодательством началась вторая актуализация региональной адресной программы капитального ремонта МКД на 2014–2043 годы.

Вторая актуализация включила следующие изменения:

— исключение многоквартирных домов, износ основных конструктивных элементов (крыша, стены и фундамент) которых превышает 70 процентов;

— исключение многоквартирных домов, где стоимость услуг и работ по капитальному ремонту превышает размер предельной стоимости, установленный Правительством области;

— уточнение данных по многоквартирным домам, в которых не обеспечивается безопасность жизни и здоровья граждан вследствие ненормативного технического состояния строительных конструкций многоквартирного дома — эти дома могут получить капремонт ранее установленных сроков (законодательством введен третий критерий очередности).

Вторая актуализация региональной программы капремонта завершилась в мае 2014 года.

## 2.2. Формирование фонда капитального ремонта дома. Взносы на капитальный ремонт

Взносы на капитальный ремонт вводятся для формирования фонда капитально капремонта как раз предусматривает накопление средств на будущий капремонт.

Согласно Жилищному кодексу РФ для каждого дома (за исключением домов, не включенных в региональную программу капремонта) должен формироваться фонд капитального ремонта.

Фонд капремонта дома формируется из следующих поступлений:

— взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений;

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

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

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

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Правительством Ярославской области с учетом типа и этажности многоквартирных домов, стоимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов, нормативных сроков эксплуатации конструктивных элементов в МКД и систем инженерно-технического обеспечения до проведения очередного капитального ремонта, а также с учетом перечня работ по капремонту общего имущества МКД.

Минимальный размер взноса на капремонт в Ярославской области установлен:

на 2014 год — 5,86 рублей, на 2015 год — 6,37 рублей, на 2016 год — 6,93 рублей.

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

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

С мая 2016 г.Региональный фонд планирует начинать начисление пени тем собственникам, которые не заплатили за февраль.

Поддержка малоимущих граждан при оплате взноса за капитальный ремонт (предоставление субсидий) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг». Предоставление субсидии осуществляется по месту постоянного проживания.

Предоставление мер социальной поддержки для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе уплаты взносов на

капитальный ремонт, отдельным категориям граждан, осуществляется в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 мая 1991 года N 1244-1 "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС"; Федеральным законом от 12 января 1995 года N 5-ФЗ "О ветеранах", Федеральным закона от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне". Предоставление мер социальной поддержки предоставляется в виде компенсации 50% взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Меры социальной поддержки для оплаты жилого помещения и коммунальных услуг, в том числе уплаты взносов на капитальный ремонт, также могут устанавливаться законами субъектов Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

В соответствии со статьей 191 ЖК РФ Финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в многоквартирных домах, не подлежащих включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, указанным в пункте 1 части 2 статьи 168 настоящего Кодекса, может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам, созданным в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

Меры государственной поддержки, муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

КАТЕГОРИИ населения, которые будут получать льготу на оплату взноса на капитальный ремонт (согласно федеральному законодательству):

- инвалиды I и II групп, дети-инвалиды, граждане, имеющие детей-инвалидов (50% - в рамках социальной нормы), данная норма действует с 1 января 2016 года

- ветераны труда (50% - в пределах социальной нормы)

- инвалиды Великой Отечественной войны (50% - на всю занимаемую площадь)

- участники Великой Отечественной войны и приравненные к участникам ВОВ (50% - на всю занимаемую площадь)

- реабилитированные лица (50% - в пределах социальной нормы)

- категории граждан, подвергшиеся воздействию радиации (50% - в пределах социальной нормы)

- многодетные семьи (30% - в пределах социальной нормы)

КАТЕГОРИИ населения, которые будут получать льготу на оплату взноса на капитальный ремонт в рамках Социального кодекса Ярославской области

- (норма действует с 1 января 2016 года) неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 70 лет (50% - в пределах социальной нормы), достигшие возраста 80 лет (100% - в пределах социальной нормы). Компенсация предоставляется: одиноко проживающим неработающим собственникам жилого помещения, а также неработающим собственникам жилого помещения, проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пожилого возраста (лица, достигшие возраста 60 лет для мужчин, 55 лет для женщин).

Данная компенсация предоставляется по заявительному принципу.

Для получения компенсации необходимо обращаться в отделения социальной защиты населения.

- работники государственных организаций, работающие и проживающие в сельской местности, и пенсионеры из их числа (в размере 100% платы за жилое помещение (в пределах социальной нормы),

- педагогические работники, работающие и проживающие в сельской местности, и пенсионеры из их числа (в размере 100% платы за жилое помещение),

- проживающие в сельской местности пенсионеры из числа работников муниципальных учреждений здравоохранения (в размере 100% платы за жилое помещение (в пределах социальной нормы).

### 2.2.1. Способы накопления средств на капитальный ремонт МКД

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

1) формирование фонда капитального ремонта на специальном счете;

2) формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

При выборе первого способа накопления собственники самостоятельно занимаются организацией капитального ремонта, выбирают исполнителя работ по капитальному ремонту и заключают с ним договор. Капитальный ремонт при таком способе накопления проводится либо в сроки, установленные региональной программой, либо если это необходимо – досрочно, при достаточности средств на счете. Владельцем специального счета может быть УК, ТСЖ, ЖК или региональный оператор. Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей. Центральный банк РФ ежеквартально размещает информацию о кредитных организациях, которые соответствуют указанным требованиям, на своем официальном сайте в сети.

При формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, так называемый «общий котел», региональный оператор берет на себя в полном объеме организацию проведения капитального ремонта в сроки, установленные региональной программой: привлекает подрядные организации, контролирует качество и сроки работ, принимает выполненные работы, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств подрядными организациями. Средства, полученные от собственников в одних домах, региональный оператор может использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах при условии, что и те и другие формируют фонды капитального ремонта на счете одного регионального оператора.

ТСЖ и жилищные кооперативы, которые выбрали способ накопления средств на капремонт «специальный счет» и являются владельцем данного счета, открывают специальные счета самостоятельно и уведомляют об этом Государственную жилищную инспекцию Ярославской области.

Специальные счета, владельцем которых является региональный оператор, открывает соответственно региональный оператор (Региональный фонд капремонта Ярославской области). Если жители дома на общем собрании выбрали кредитную организацию, то Региональный фонд открывает специальный счет в указанной в протоколе общего собрания организации.

В случае, если собственники оставили выбор банка на усмотрение регионального оператора — фонд выбирает кредитную организацию для открытия специальных счетов на конкурсной основе.

Согласно областному закону о капремонте (п. 3 статья 20) обязанность по уплате взносов на капремонт возникает по истечении 6-ти календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капремонта, в которую включен многоквартирный дом.

Региональная программа капремонта домов Ярославской области официально опубликована 31 декабря 2013 года. Исходя из этого обязанность по оплате взносов у жителей нашего региона наступила с 1 июля 2014 года.

В законодательстве (№ 32-з, п. 2, статья 20) прописаны ОСОБЕННОСТИ ОПЛАТЫ взносов на капремонт — для разных способов накопления средств. В случае формирования фонда капремонта на счете регионального оператора собственники помещений в МКД уплачивают взносы на капремонт ежемесячно в сроки, установленные для внесения платы за ЖКУ, на основании платежных документов, представленных региональным оператором. Если собственники жилья формируют фонд капремонта дома на специальном счете, тогда они уплачивают взносы на капремонт на основании платежных документов, представленных им владельцем специального счета (ТСЖ, жилищным кооперативом или региональным оператором), в сроки, установленные для внесения платы за ЖКУ.

Три месяца - вместо двух лет! С 1 января 2016 года вступили в действие изменения в областной закон, в том числе – сокращение срока перехода с общего счета на специальный счет до 3-х месяцев.

Это позволит собственникам, решившим сегодня самостоятельно заняться организацией капитального ремонта в многоквартирном доме (то есть перейти с общего счета регионального оператора на специальный счет), реализовать свои решения гораздо быстрее.

Согласно части 5 статьи 24 Закона Ярославской области от 28.06.2013 № 32-з «Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории

Ярославской области», «решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через три месяца после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме…» (в ред. Закона Ярославской области от 18 декабря 2015 года № 102-з, закон официально опубликован в газете «Документ-Регион №106 (691) от 22.12.2015г.).

Действие данного положения распространяется на правоотношения, возникшие с 20 июля 2013 года. В случае, если на день вступления в силу указанного истек шестимесячный срок со дня направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, региональный оператор в течение одного месяца со дня вступления в силу данного закона перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

В 2015 году капитальный ремонт в домах, жители которых с самого начала действия программы копят средства на специальном счете, проводился достаточно активно, особенно в Ярославле. По области были заключены договоры по проведению капремонта в 55 домах на сумму порядка 50 миллионов рублей (среди видов работ преимущественно внутридомовые инженерные сети).

Накопление средств на специальном счете, как показывает практика, ускоряет процесс проведения ремонта – есть возможность выполнить ремонт ранее сроков, установленных региональной программой. Кроме этого, нет необходимости проводить длительные конкурсные процедуры по отбору подрядной организации – собственники сами выбирают подрядчика. Кстати, в минувшем году жители более 40 домов изменили способ накопления средств - с общего счета на специальный счет.

В целом за 2014-2015 годы более 50 домов по области представили документы на изменение способа накопления средств на капитальный ремонт (с общего счета регионального оператора на специальный счет) в Региональный фонд капитального ремонта. В настоящее время в фонде идет подготовка к переводу средств на соответствующие специальные счета данных домов.

Напомним, что протоколы общих собраний собственников (с решением собственников о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете) необходимо предоставлять в Региональный фонд капитального ремонта.

# Глава 3. Реализация Федеральной программы по капитальному ремонту многоквартирных домов в г.Рыбинск Ярославской области

Критерии, которые учитываются при расчете ранга конкретного региона:

- общая площадь многоквартирных домов, находящихся на территории региона,

- количество многоквартирных домов, находящихся на территории региона, в том числе количество многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта,

- реализация программы капитального ремонта в текущем году,

- финансирование программы капитального ремонта,

- уровень собираемости средств,

- заключенные договоры подряда в текущем году,

- исполненные договоры подряда в текущем году.

За период 2014-2015 годы в рамках реализации краткосрочного плана выполнено 504 вида работ по капитальному ремонту. Если в доме производился ремонт крыши, то, как правило, это был единственный вид капремонта, а если в плане ремонт инженерных сетей – то выполнялся ремонт сразу несколько видов, т.к. это наиболее целесообразно)

.

Принятие Федерального закона от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» коренным образом изменило подход к обеспечению своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и определило основные принципы организации постоянно действующих систем капитального ремонта.

С учетом социальной значимости решения задачи по надлежащему содержанию многоквартирных домов, необходимости упорядочения мероприятий по планированию и организации проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в условиях реализации основных положений Жилищного кодекса дальнейшее выполнение капитального ремонта необходимо осуществлять в рамках Программы, обеспеченной соответствующим финансированием, а также системой планирования и контроля.

**Цель Программы**

Улучшение эксплуатационных характеристик многоквартирных домов в соответствии со стандартами качества, обеспечивающее гражданам безо-пасные и комфортные условия проживания.

**Задачи Программы**

Организация и планирование работ по ликвидации накопленных недоремонтов и вывод капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на нормативный уровень

**Перечень мероприятий Программы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование мероприятия (в установленном порядке) | Срок исполнения |
|
| 1. | Формирование и утверждение краткосрочных (сроком до трех лет) муниципальных планов реализации Программы | в течение месяца со дня утверждения регионального краткосрочного плана реализации Программы |
| 2. | Формирование и утверждение краткосрочных (сроком до трех лет) региональных планов реализации Программы | 2014 год – до 01 марта;  с 2015 года – в срок до 31 декабря года, предшествующего планируемому |
| 3. | Исполнение краткосрочных региональных и муниципальных планов реализации Программы | ежегодно с 2014 по 2043 годы |
| 4. | Актуализация краткосрочных муниципальных и региональных планов реализации Программы | ежегодно, в процессе реализации краткосрочных муниципальных и региональных планов реализации Программы |
| 5. | Подготовка отчетов о ходе реализации краткосрочных муниципальных планов реализации Программы | промежуточные – ежемесячно на 07 число месяца, следующего за отчетным периодом;  годовые – до 20 января года, следующего за годом реализации краткосрочных планов |
| 6. | Подготовка отчетов о ходе реализации Программы | промежуточные – ежемесячно на 10 число месяца, следующего за отчетным периодом;  годовые – до 01 февраля года, следующего за годом реализации Программы |
| 7. | Подготовка отчетов о ходе реализации Программы | промежуточные – до 10 июля каждого года в период реализации Программы;  годовые – до 01 марта года, следующего за годом реализации Программы |
| 8. | Актуализация Программы в части уточнения количества многоквартирных домов, видов услуг и (или) работ и сроков проведения капитального ремонта | ежегодно с 2014 по 2043 годы |

Критерии, которые учитываются при расчете ранга конкретного региона:

- общая площадь многоквартирных домов, находящихся на территории региона,

- количество многоквартирных домов, находящихся на территории региона, в том числе количество многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта,

- реализация программы капитального ремонта в текущем году,

- финансирование программы капитального ремонта,

- уровень собираемости средств,

- заключенные договоры подряда в текущем году,

- исполненные договоры подряда в текущем году.

За период 2014-2015 годы в рамках реализации краткосрочного плана выполнено 504 вида работ по капитальному ремонту. Если в доме производился ремонт крыши, то, как правило, это был единственный вид капремонта, а если в плане ремонт инженерных сетей – то выполнялся ремонт сразу несколько видов, т.к. это наиболее целесообразно)

Без использования средств фонда в

2014 г было выполнено работ на сумму 7944047,0 руб.

2015 г - 17293899,74 по 2 этапу 41063939,67 руб.

2016 г – 154286679,02 руб.

С участием средств фонда в 2014 г по 1 этапу 27129621,0 руб. в 2015 г 36089603,72 руб.

## 3.1. Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на 2014-2043 годы, на 2014-2016 г

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Площадь помещений МКД | | Стоимость капитального ремонта | | | | |
| всего | в том числе жилых помещений, находящихся в собственности граждан | всего | в том числе | | | |
| за счет средств Фонда | за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации | за счет средств местного бюджета | за счет средств собственников помещений в МКД |
| кв. м | кв. м | руб. | руб. | руб. | руб. | руб. |
| Итого по г.Рыбинску | 564214,30 | 454915,81 | 299995033,81 | 12907979,44 | 51650664,52 | 0,00 | 235436389,85 |
| Итого по **г.Рыбинску по первому этапу** | 148981,11 | 111201,66 | 88457171,46 | 12907979,44 | 36318209,65 | 0,00 | 39230982,37 |
| Итого по **г.Рыбинску по второму этапу** | 137739,72 | 117914,16 | 41063939,67 | 0,00 | 15332454,87 | 0,00 | 25731484,80 |
| Итого по г.Рыбинску **по третьему этапу** | 277493,47 | 225799,99 | 170473922,68 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 170473922,68 |

## 3.2. Содержание проблемы

Обсуждаемые проблемы в работе регионального фонда относятся к объёмам капитального ремонта, запланированного ещё на 2015 год. Фактически провалив эту программу, руководство фонда решило перенести часть работ на 2016 год и уже сейчас становится понятно, что новых объектов в этом году отремонтировать вряд ли удастся. Единственное, что возможно, — выполнить проектирование.

Но и это вызывает много вопросов. По мнению директора фонда Олега Ненилина, используемая фондом капитального ремонта практика «генерального подряда», когда проектирование выполняет сам подрядчик, абсурдна — «сами себе определяют фронт работ» — и не исключает возможной коррупции.

«Проектировать и ремонтировать должны разные организации. Эти работы необходимо ещё и разнести по времени — в один год готовим ПСД, на следующий ремонтируем. Тогда можно добиться и качества, и соблюдения сроков. Недостатка в проектных и подрядных организациях нет, я знаю, что кого-то даже не допускали к конкурсам. Другое дело, что нужно корректировать расценки на проектные работы — они должны быть реальные, а не компенсированные подрядом», — считает Олег Ненилин.

Другой проблемой является финансирование фонда в 2016 году. Софинансирование программы капитального ремонта 2015 года со стороны регионального бюджета было сокращено более чем на 300 млн рублей ввиду того, что фонд явно не справлялся с объёмами. Однако, в бюджете 2016 года компенсация этих средств не предусмотрена. Вопрос решено рассмотреть по мере его поступления. Логика региональной власти понятна, но надо заметить, что собственники жилья не могут позволить себе такого же — платить взносы на капремонт частично.

Губернатор Ярославской области предлагает отменить минимальный порог расходования средств, собранных на капремонт. Соответствующий законопроект внесен в Ярославскую областную Думу. Он предусматривает ряд изменений в Закон Ярославской области «Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области». В частности, речь идет о том, чтобы отменить нижнее значение величины объема средств, которые региональный оператор ежегодно вправе потратить на финансирование региональной программы капремонта.

В Ярославской области в 2016 году не планируют новых работ по капитальному ремонту жилых домов. Об этом рассказала корреспонденту "ИА REGNUM" заместитель председателя правительства Ярославской области Наталья Шапошникова в ходе открытого совещания с руководством регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов.

Экстренное совещание было назначено по причине выявленного несоответствия предоставляемой руководством фонда информации о ходе капитального ремонта фактическому положению дел. При том что в большинстве своём речь идёт о жилых домах с незавершённым ремонтом кровель в зимний период.

«В течение двух недель мы проверили все проблемные объекты по капитальному ремонту. Не выборочно, а все. В результате выявлены данные, не соответствующие информации, предоставленной фондом. В домах по 25−30% квартир с протечками. Фонд заверяет нас, что работы ведутся, что всё под контролем, но это не так. Доверия руководству фонда нет никакого», — заявила Наталья Шапошникова.

Заместитель председателя правительства потребовала незамедлительно принять необходимые решения по изменению Устава фонда и штатной структуры, которые позволят самостоятельно выполнять работы по консервации объектов капитального ремонта и устранению брака, не дожидаясь действий подрядчиков.

«У вас есть 35 миллионов, полученных за счёт размещения средств фонда в банках, есть 4 миллиона от штрафов. Все эти средства можно использовать, закон позволяет. Не ждите, не перекладывайте на собственников свои проблемы. Выполняйте работы сами и взыскивайте затем с нерадивых подрядчиков», — потребовала Наталья Шапошникова.

## 3.3. Исследование общественного мнения по вопросам капитального ремонта многоквартирного дом

Собственники помещений в многоквартирных домах в новой системе капитального ремонта играют ключевую роль, поскольку от их отношения к вопросу оплаты взносов на капитальный ремонт и уровня активности зависит конечный результат работы региональных систем капитального ремонта.

В этой связи, для оценки преобладающего среди населения мнения о сформированной системе капитального ремонта проанализированы результаты последних социологических опросов, проведенных:

• Всероссийским центром изучения общественного мнения (далее – ВЦИОМ) по теме «Капремонт: сколько платить – и кому?» (проведен 22-23 августа 2015 г., опрошено 1600 человек в 130 населенных пунктах из 46 субъектов РФ) ;

• Фондом общественного мнения (далее – ФОМ) по теме «О расходах на капитальный ремонт» (проведен 3-4 октября 2015 г., опрошено 1500 человек в 104 населенных пунктах из 53 субъектов РФ) .

Следует отметить, что данные приводятся только по тем группам опрошенных, которые проживают в многоквартирных домах.

Из результатов проведенных опросов следует, что уровень информированности граждан по вопросам капитального ремонта находится на уровне выше среднего (63% по версии ВЦИОМ и 75% по версии ФОМ), но по-прежнему существенная часть граждан не знает ничего о системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Данное обстоятельство говорит о том, что работа по разъяснению гражданам механизма организации и проведения капитального ремонта проводится недостаточно эффективно.

По результатам опроса, проведенного ФОМ, только 67% респондентов оплачивают взносы на проведение капитального ремонта. Что характерно, данный процент подтверждают официальные данные субъектов РФ о собираемости взносов на капитальный ремонт.

Важной стороной капитального ремонта является размер утвержденных субъектами РФ взносов. Так, большинство опрошенных граждан считают, что сумма платежей за капитальный ремонт является значительной для них (50% опрошенных по версии ВЦИОМ и 62% опрошенных по версии ФОМ).

Исследование общественного мнения, проведенное ВЦИОМ, демонстрирует высокий уровень протестной активности граждан. Так, на открытый вопрос «Вы лично допускаете для себя возможность выразить свое несогласие против введения обязательной ежемесячной платы за капитальный ремонт?» из числа опрошенных:

• 31% готовы поучаствовать в сборе подписей под петициями, воззваниями и требованиями;

• 21% не исключают возможности в нарушение требований закона отказа от оплаты взносов на капитальный ремонт;

• 7% готовы принять участие в мирных, разрешенных властями митингах, пикетах, демонстрациях, еще 2% в аналогичных мероприятиях, не санкционированных властями.

Интересен результат исследования мнения граждан о том, кто должен оплачивать расходы на капитальный ремонт. По результатам опроса, проведенного ВЦИОМ, 9% опрошенных считают, что это должны делать сами собственники, еще 43% – собственники, но при участии государства. Вместе с тем, значительная часть (45%) разделяет мнение, что финансирование расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов должно осуществляться только государством.

Таким образом, из результатов проведенных социологических опросов следует вывод, что больше половины граждан готовы платить за капитальный ремонт, но при условии надлежащего информирования их об особенностях организации и проведения капитального ремонта.

# Заключение

Первый год реализации Федерального закона № 185-ФЗ оказался годом «проб и ошибок». При общем слабом понимании основной  
цели Закона и отсутствии опыта использования механизма субсидий, подавляющее большинство муниципальных образований использовали старый подход к формированию муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, когда собственники помещений не играют активной роли в принятии решений. Это обстоятельство, а также отсутствие прозрачных критериев и процедур отбора многоквартирных домов для включения в муниципальную программу стали основными причинами проблем при реализации принятых муниципальных (региональных) программ и вызвали недовольство населения, товариществ собственников жилья и части управляющих организаций. Для использования в муниципальной практике заложенного в Законе нового механизма предоставления бюджетных средств – механизма субсидий – муниципальным образованиям необходимо на стадии подготовки к принятию муниципальной программы разработать понятные и измеримые критерии отбора многоквартирных домов (будущих получателей муниципальных субсидий). Эти критерии должны стимулировать инициативу самих собственников жилья и способствовать принятию ими взвешенных и ответственных решений. Кроме того, необходимо разработать такие процедуры рассмотрения заявок ТСЖ и управляющих организаций, которые гарантировали бы прозрачность принятия решений органом местного самоуправления при формировании муниципальной программы. Чтобы количество заявок от собственников помещений в многоквартирных домах (поданных через ТСЖ и управляющие организации) было достаточным для конкурентного отбора, нужно как можно шире и, главное, заранее оповестить население муниципального образования о цели, условиях участия в муниципальной программе, критериях оценки заявок (отбора много-квартирных домов) и приоритетах муниципального образования.  
 Информационная кампания – основа успеха муниципальной про-  
граммы. Она должна проводиться как минимум за три месяца до окончания срока приема заявок с тем, чтобы ТСЖ и управляющие организации имели достаточно времени для планирования ремонтов (обоснования их необходимости и приоритетности), разработки вариантов обеспечения их финансирования со стороны собственников помещений, обсуждения разработанных предложений с собственниками помещений в много-квартирном доме и принятия решений общим собранием, а также подготовки требуемых документов.

# Список использованных источников

1. <http://yarmkd76.ru>/  - Сайт Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области.
2. <https://www.reformagkh.ru/> - **Государственная корпорация — Фонд содействия реформированию**
3. Жилищный кодекс РФ 22 декабря 2004 года
4. <http://www.kremlin.ru/-> администрация Президента России
5. <http://www.yarregion.ru/> - администрация Ярославской области
6. Генцлер И. Капитальный ремонт. Стимулирование инициатив собственников жилья.