DOI: 10.17223/22229388/21/4

УДК:332.873.1

Г.В. Сорокина, М.А. Сорокин

ВЗНОСЫ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ: ПЕРВЫЕ ИТОГИ

Рассмотрен фактически сложившийся механизм аккумулирования денежных средств на цели капитального ремонта многоквартирного дома с учетом существующего правового поля, а также предложены рекомендации по совершенствованию рассматриваемого механизма формирования и использования специализированного фонда.

Ключевые слова: многоквартирный дом, фонд капитального ремонта, капитальный ремонт.

Федеральным законом №271-ФЗ от 25.12.2012 года «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» были внесены изменения и дополнения в российское жилищное законодательство в части капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Данным документом был дан старт в еще одной подотрасли финансовых отношений – фонды многоквартирных домов. В силу того, что с момента принятия данного закона прошло немного времени, а с учетом завершения переходного периода даже менее одного года, то в применении его возникло много недовольств, которые со временем, возможно, будут разрешены.

В конце 2015 г. в Конституционный суд поступили отзывы ряда министерств и ведомств на жалобу группы депутатов Госдумы, оспаривших конституционность сборов на капитальный ремонт многоквартирных домов. Генпрокуратура также считает обоснованными доводы заявителей о неравенстве положения собственников, формирующих фонд капитального ремонта на счете регионального оператора (далее РО), и граждан, которые собирают эти средства на специальном счете в банке. Оспоренная норма не конкретизирует объемы и сроки распоряжения финансовыми ресурсами и не определяет порядок их возврата, что может создать условия, при которых собственники помещений не смогут распоряжаться деньгами, перечисленными на счет оператора, а это ведет к нарушению Конституции, говорится в отзыве.

Уполномоченный по правам человека также подчеркивает, что операторы, перебрасывая деньги, собранные в одном доме, на ремонт в другом, по сути, распоряжаются без разрешения средствами одних собственников для выполнения обязательств перед другими.

Депутаты также считают, что использование средств собственников жилья на финансирование капремонта в других домах противоречит Конституции, поскольку возлагает на собственников обязанность по содержанию не принадлежащего им имущества.

Минюст, Минфин и Министерство строительства и ЖКХ депутатов не поддержали. Обязанность по оплате расходов на капремонт распространяется на всех собственников в доме и отвечает их интересам, а потому не нарушает их конституционные права, уверен Минюст. К тому же ранее Верховный суд указывал, что обязанность производить капитальный ремонт лежит на собственниках, которые должны нести ответственность за принадлежащее им имущество, говорится в отзыве. Минюст также подчеркивает, что способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время по решению общего собрания жильцов. Не согласилось ведомство и с мнением депутатов о том, что сборы на капремонт являются незаконным налогом: налоги не имеют целевого назначения, а эти взносы могут использоваться только для финансирования расходов на капремонт. А убытки собственников при неисполнении обязательств по капремонту возмещаются в соответствии с гражданским законодательством, сказано в отзыве. С этой позицией согласен и Минфин: по его мнению, взносы на капремонт предназначены для компенсации затрат организаций, делающих ремонт дома, содержание которого возложено на собственников помещений, и эти взносы не обладают признаком индивидуальной безвозмездности, характерным для налогового обязательства. А Минстрой в своем отзыве подчеркивает, что перечисленные оператору средства уже не являются деньгами собственников помещений, поэтому согласовывать с ними вопросы использования этих средств не требуется. Однако эти средства используются на ремонт объектов на возвратной основе, подчеркивает министерство.

1 марта 2016 г. на селекторном совещании правительства вице-премьер Дмитрий Козак заявил, что общая сумма средств, собранных на финансирование капитального ремонта жилья, в 2015 г. составила 97 млрд руб. Дмитрий Козак подверг критике губернаторов за то, что из собранных средств на собственно ремонт было потрачено всего 25 млрд руб. «Средства должны быть использованы копейка в копейку», – заявил вице-премьер. Однако даже если требование Дмитрия Козака будет неукоснительно исполняться, приведенная им статистика все равно не-

умолимо свидетельствует об одном: новая программа финансирования капитального ремонта полностью провалилась.

Поправки в Жилищный кодекс, вводящие дополнительные сборы с граждан на капремонт, были приняты еще в конце 2012 г. Однако лишь в 2015 г. новая система финансирования была введена во всех без исключения регионах России. Одним из последних стала Москва. В столице первые платежи с суммами за капремонт граждане начали получать с июля 2015 г. Таким образом, прошлый год стал первым годом полноценной работы новой системы. Теперь на основе полученной статистики по объему собранных средств и уровню неплатежей можно делать определенные выводы и прогнозы на будущее.

Итак, на капитальный ремонт жилья в России в 2015 г. было собрано почти 100 млрд руб. В 2016 г. эта цифра может немного вырасти, в первую очередь за счет Москвы. Можно ожидать, что объем собранных средств ежегодно составит примерно 110–120 млрд руб. Но более существенного увеличения взносов в ближайшие годы ждать не стоит.

Во-первых, большинство регионов, включая самые густонаселенные, отказываются от увеличения взносов на капремонт либо делают индексацию минимальной.

Во-вторых, рост размера взносов на капремонт будет вести к росту числа неплательщиков. В 2015 г. собираемость взносов составляет примерно 77%. То есть за капремонт не платит примерно каждый четвертый собственник. Также стоит помнить, что из-за падения реальных доходов граждан начала расти их задолженность за услуги ЖКХ. В 2015 г. она составила 250 млрд руб., увеличившись за год на 11%. Очевидно, что примерно в такой же пропорции будет расти и объем неплатежей за капремонт в случае резкого роста ставки взносов.

Таким образом, к 2020 г. объем собранных на капремонт средств должен составить примерно 550–600 млрд руб. Относительно декларировавшихся при введении новой системы финансирования капремонта целей подобный уровень сборов – это абсолютный провал, так как в 2012 г. при принятии поправок о капремонте в Жилищный кодекс экспертами Фонда содействия реформированию ЖКХ были приведены следующие цифры: к 2020 г. в капитальном ремонте будет нуждаться 1,7 млрд кв. м жилья, а стоимость ремонта превысит 5 трлн руб. Именно такая якобы неподъемная для бюджета сумма была одним из аргументов в пользу перекладывания расходов на капремонт на плечи граждан. Однако теперь очевидно, что в рамках новой программы удастся профинансировать ремонт всего 12% жилого фонда, нуждающегося в нем, и это с учетом того,

что все средства будут направляться на общий счет.

Сохранение существующей системы взносов в неизменном виде подразумевает лишь два возможных сценария развития ситуации. Либо в ближайшие несколько лет объем сборов с граждан будет увеличен в 8–10 раз, т.е. до 1 трлн, либо подавляющая часть жителей не получают капремонта, несмотря на свои ежемесячные отчисления, что более вероятно.

Кроме того, любые расчеты следует корректировать с учетом инфляции. Индекс цен производителей строительной продукции последние три года колебался в районе 4–4,5%. Если предположить, что эта умеренная динамика сохранится до 2020 г., то только ради поддержания текущего объема сборов размер взносов на капремонт должен быть увеличен минимум на 20%.

Решить проблему капитального ремонта жилья без участия государства невозможно. Не только из-за порочности существующей системы, но прежде всего из-за того, что проблемы накопились с советских времен. Нормативные сроки капитального ремонта различных элементов инженерного оборудования и конструкций в жилых зданиях по советским нормативам варьировались от 10 до 40 лет. Это, в свою очередь, предполагало проведение комплексного капитального ремонта каждые 25–30 лет, выборочного – каждые 10–15 лет. К сожалению, даже в Москве значительная часть домов первого этапа индустриального домостроения (в основном пятиэтажек) не ремонтировалась с момента их постройки в 60-е годы прошлого века. Такие дома требуют немедленного и полного капремонта. Сбор средств на подобный ремонт жителям придется вести как минимум десятком лет, а то и больше. Кроме того, в этом случае граждане фактически берут на себя бремя содержания имущества, не выполненное предыдущим собственником – советским государством.

Попытка решить эту проблему была предпринята с помощью Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в РФ». В статье 16-й данного закона было указано, что в домах, требовавших капитального ремонта, в случае приватизации жилых помещений «за бывшим наймодателем (то есть государством) сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда». Фактически речь идет о том, что в домах, построенных до середины 1960-х годов и не отремонтированных, капитальный ремонт финансируется целиком за счет государства. А в отношении домов 1965–1991 гг. постройки должна действовать система софинансирования по принципу «чем старше дом, тем больше объем государственных субсидий». Однако в региональных и

муниципальных бюджетах никогда не оказывалось достаточно средств для выполнения этих обязательств. В 1990-е гг. это было связано с общим кризисным состоянием российской экономики, в 2000-е – с перераспределением большей части налоговых поступлений в пользу федерального бюджета.

По данным Фонда «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области» [1] (далее РО) на 01.02.2016 г., на территории Томской области в реестре многоквартирных домов (далее МКД) находится 7650 объектов с общей площадью 18796,5 тыс. кв. м с номинальным ежемесячным начислением по существующему тарифу (6,15 руб./1 кв. м) в размере 115,6 млн руб. (в год 1,39 млрд руб.). Согласно действующему законодательству существует две формы формирования фонда, это на общий счет регионального оператора – в Томской области такую форму выбрали 7058 МКД (92%), 199 МКД (2,6%) предпочли специальные счета регионального оператора в Томской области. Оставшиеся чуть более 5% выбрали специальные счета ТСЖ, УК и т.п. В то же время собственники, выбравшие форму на спец. счета ТСЖ и т.п., составляют долю по квадратным метрам 12,5%.

На данный момент РО не публикует полной информации по всем специальным счетам, а только по тем, оператором которых он является, в то же время один из авторов является главным бухгалтером ТСЖ и знает, что у оператора есть несколько видов доступа к остаткам специальных счетов ТСЖ (например, через Единый расчетно-кассовый центр). В данной статье мы будем приводить относительные показатели как по данным РО, так и по данным одного из ТСЖ, в то же время хотим отметить, что данные РО по рассматриваемому ТСЖ в части кв. м немного занижены, что говорит о некоторой неточности в расчетах, но в связи с отсутствием более достоверной информации авторы считают данные РО в целом репрезентативными.

Специальный счет должен открываться на бессрочной основе, а его средства не должны включаться в общую конкурсную массу при банкротстве его владельца. Жилищным кодексом РФ установлены случаи списания средств со специального счета, а иные виды списания не должны допускаться. Все эти списания связаны только с необходимостью осуществления оплаты за капитальный ремонт, перечисления средств в другой банк при смене банка, в котором должен быть открыт специальный счет, перечисления средств на счет регионального оператора (при смене способа формирования фонда капитального ремонта). Банк вообще не вправе осуществлять какие-либо иные виды списания со специального счета. Причем любой

из собственников помещений в многоквартирном доме вправе получить от владельца специального счета и банка, в котором он открыт выписки о зачислении и списании средств по нему и об остатках средств на нём.

РО за время действия на территории Томской области (с 01.10.2014 года по 01.02.2016 года – 16 месяцев) Федерального закона № 271-ФЗ, было предъявлено на общий счет 1,18 млрд руб. из которых было оплачено 70,5%. По состоянию на 01.02.2016 года задолженность собственников МКД по уплате капитального ремонта составила 348 млн руб., что говорит о низкой культуре уплаты данного платежа. За этот же период на цели капитального ремонта с общего счета было израсходовано на 189 объектов МКД 319,5 млн руб., или 27% от предъявленного. По 22 отремонтированным объектам были израсходованы средства более чем 10-летнего периода сбора по текущему размеру платежа, так максимальный период по объекту в с. Молчаново (358 кв.м – размер среднего коттеджа) составил 41,7 года (на ремонт было затрачено 1,1 млн руб.). В случае если по каким то причинам было бы принято решение общий счет ликвидировать и вернуть деньги на специальные счета или собственникам жилья, то на 01.02.2016 года «дыра» в фонде из-за перераспределения между МКД составила бы 273,7 млн руб., т.е. только в среднем на 15% осуществленные капитальные ремонты были профинансированы за счет ремонтируемых МКД. Этот факт подтверждает вышесказанные доводы, что при «выборе» общего счета физически средства одних собственников МКД уходят на финансирование расходов собственников других МКД. Главным образом из-за этого факта законодатель не разрешает обеспечивать доходность рассматриваемых фондов, так как оплачивать эту доходность должны будут другие собственники других МКД, а это увеличение сроков «окупаемости» ремонтов.

По данным рассматриваемого ТСЖ, процент оплаты несколько выше и составляет 85%, что позволяет рассматривать ТСЖ как более хороший способ администрирования, чем РО. На общем счете фонда на 01.02.2016 г. находилось неустраиваемыми 509,6 млн руб. и 348 млн руб. в виде задолженности собственников по уплате.

Для «новых» МКД или МКД, не требующих капитального ремонта в больших объемах, а также для тех, кому он не поможет, законодатель предусмотрел некоторые льготы, в части того, что взносы на капитальный ремонт должны прекращаться в следующих случаях:

1. При достижении величины фонда установленного минимального уровня, необходимого для осуществления капитального ремонта. Его значение должно устанавливаться в процентном размере от расчетной величины капитального ремонта дома субъектами РФ. По рекомендации Минреги-

онразвития РФ минимальный уровень должен быть 30% от полной стоимости капитального ремонта. По решению собственников дома она может быть увеличена.

2. Признание дома аварийным и подлежащим сносу или при изъятии земельного участка, на котором находится дом для государственных и муниципальных нужд. В этом случае накопленные средства должны быть распределены между собственниками помещений пропорционально уплаченным суммам.

Правительством РФ установлены предельные ставки взносов на капитальный ремонт для субъектов РФ. В 2014 г. их величина в среднем по России должна составлять не более 6,90 руб. за кв. м, а для г. Москвы – 7,70 руб. м. Самая большая ставка установлена для Камчатского края – 13,10 руб., а минимальная (5,20 руб.) для Липецкой, Ульяновской и Тюменской областей, Республики Дагестан, Чувашской республики, Республики Тыва и Республики Хакасия. Исходя из этого, субъекты РФ должны устанавливать так называемый минимальный размер взноса на капитальный ремонт многоквартирных домов на

год с дальнейшей его индексацией на последующие два года. Каждые три года он должен вновь пересчитываться исходя из складывающихся фактических затрат по капитальному ремонту многоквартирных домов в муниципальном образовании.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в субъектах РФ должен устанавливаться: во-первых, по отдельным муниципальным образованиям; во-вторых, с учетом установленного перечня необходимых услуг и работ по капитальному ремонту; в-третьих, с учетом нормативных межремонтных сроков производства капитального ремонта отдельных элементов многоквартирного дома; в-четвертых, с учетом стоимости затрат на капитальный ремонт многоквартирных домов, которые дифференцируются по отдельным группам в зависимости от технических характеристик домов и степени их благоустройства. Такая дифференциация считается необходимой при отклонении стоимости отдельных видов капитального ремонта в отдельных типах домов на величину, превышающую 10%. В счет уплаты взносов на капитальный ремонт помещений в

Таблица 1. Размер минимальных взносов на капитальный ремонт, установленных некоторыми регионами Сибирского федерального округа в 2014 г. при введении платы[5]

Субъект РФ	Критерий дифференциации тарифа	Минимальный размер взноса/м ² общей площади помещения, принадлежащего собственнику		
		В районах Крайнего Севера	В районах, приравненных к Крайнему Северу	На остальной территории субъекта
Иркутская область	С системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения:	9,03	–	7,87
	От 6 и более этажей (с лифтом и мусоропроводом)	6,71	–	5,85
	От 1 до 6 этажей			
	С системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения:	8,39	–	7,32
	От 6 и более этажей (с лифтом и мусоропроводом)	6,07	–	5,30
Красноярский край	От 1 до 6 этажей			
	С системой электроснабжения и одним или несколькими видами благоустройства (1–6 этажей)	5,68	–	4,95
	С системой электроснабжения, с печным отоплением (1–3 этажа)	3,90	–	3,41
	До 2 этажей	8,70	7,30	6,30
Новосибирская область	От 3 этажей (без лифта)	8,30	6,90	6,00
	От 3 этажей (с лифтом)	8,70	7,30	6,30
	Критерий отсутствует		7,10	
Томская область			6,15	
Омская область			6,70	
Республика Алтай			6,30	
Республика Хакасия	Не оборудованные лифтами		3,00	
	Оборудованные лифтами		3,45	
Забайкальский край	С полным благоустройством (лифт и мусоропровод)		7,70	
	С полным благоустройством (лифт или мусоропровод)		7,00	
	С полным благоустройством		6,70	
	С централизованным отоплением, системой холодного водоснабжения, водоотведением, без лифта и мусоропровода		5,60	
	Один из видов благоустройства и для неблагоустроенных домов		4,50	

фонд капитального ремонта могут зачисляться денежные средства ТСЖ, полученные от осуществления им своей хозяйственной деятельности, а также от предоставления за плату объектов общего пользования дома.

Собственники жилья могут принять решение об увеличении взносов на капитальный ремонт дома. В этом случае полученные средства могут быть ими использованы на проведение дополнительных видов работ и услуг по капитальному ремонту, кроме тех, которые установлены федеральным и региональным законодательством.

Из вышесказанного следует, что регионы не стали персонифицировать ставку взноса к МКД и к его характеристикам, а установили некоторые усредненные параметры, что негативно сказывается, так как порождает у одних МКД недобор, а у других создает невостребованный излишек.

В работах [6–10; 13. С. 113] содержатся предложения по систематизации процесса восстановления жилого фонда путем реконструкции, капитального ремонта и нового строительства, но в них недостаточно внимания уделено способам сохранения во времени накоплений на проведение капитального ремонта. Очевидно, что собственники недвижимости в МКД, которые копят деньги на специальном счете, находятся в более выгодном и защищенном положении, поскольку они могут надеяться, что их средства не будут потрачены на ремонт других домов, как это предполагается при способе накопления в фонде капитального ремонта. Однако и здесь не все так благополучно.

Одной из проблем созданного механизма финансирования капитального ремонта является обесценение средств, поступивших в фонд капитального ремонта. В том случае, если фонд капитального ремонта формируется у регионального оператора, начисление процентов не производится. Так, для домов, находящихся в хорошем физическом состоянии, капитальный ремонт будет производиться в отделенном будущем по решению компетентных органов субъектов РФ и муниципальных образований. Поэтому накапливаемые в фонде дома средства будут обесцениваться. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете в банке также происходит обесценивание средств, так как пока нет гарантии того, что процентные ставки по таким счетам даже в будущем будут больше темпов инфляции. У крупных банков, как правило, процентные ставки не являются высокими, а в ряде случаев, оказываются меньше темпов инфляции. Кроме того, жилищное законодательство сильно суживает круг банков, в которых могут размещаться средства фондов на капитальный ремонт, что снижает остроту конкурентной

борьбы между банками за эти средства и не приведет к установлению приемлемой величины процентной ставки.

В настоящее время если на спецсчете, открытом в Сбербанке, хранится до 1 млн руб., то начисляется 0,5 % годовых, от 1 до 3 млн – 1 % годовых, более 3 млн – 1,5 % годовых. То есть данные процентные ставки совершенно не компенсируют потери от инфляционных процессов, происходящих в экономике, но от этого выигрывают банки, так как получают бесплатные длинные деньги.

Тем не менее именно Сбербанку доверили открытие спецсчетов большинство выбравших данную форму накопления средств на капремонт. В то же время Сбербанк никогда не отличался высокими ставками по депозитам для своих вкладчиков, поскольку позиционируется как наиболее стабильный и наименее рискованный. Банки, осуществляющие более рискованные размещения своих средств, устанавливают и наибольшие проценты по вкладам. Однако в условиях нестабильного финансового состояния всей банковской системы конца 2015 г., падения курса рубля банкам необходимо полностью пересмотреть политику процентных ставок по спецсчетам. Учитывая, что большинство накоплений на спецсчетах по капремонту будет формироваться 15–25 лет, ставка по данным счетам должна быть даже большей, нежели по депозитам.

Учитывая, что Сбербанк предоставляет ипотечные кредиты под 12–14,5 % годовых на срок до 30 лет, необходимо на законодательном уровне определить обязательность использования уполномоченными банками средств, накапливаемых на спецсчетах, например только на формирование кредитного портфеля для ипотечного кредитования. Таким образом, маржа банка по обеспечению деятельности спецсчетов составит около 5 % годовых (как разница между ставкой по депозиту и ставкой по ипотечному кредиту). Считаем, что этот процент вполне обеспечит рентабельность банковской деятельности по обеспечению функционирования спецсчетов, а также выполнение законодательного требования о том, что средства населения, собираемые на капитальный ремонт, могут быть потрачены только на проведение капитального ремонта. При этом процентные ставки по депозитам также следует считать средствами населения, накапливаемыми на проведение капитального ремонта, а, следовательно, банки не имеют права предоставлять заведомо низкие ставки по хранению средств на спецсчетах, поскольку данные нарушения подпадают под действие антимонопольного законодательства и могут быть оспорены в суде.

Авторы видят возможное решение этой проблемы и в нормативном предписании ЦБ РФ о минимальной величине процентной ставки по средствам фонда на капитальный ремонт, привя-

занной к уровню инфляции (например, годовые темпы инфляции + 1%).

Как уже выше было сказано, в данной статье авторы попытаются также на микроуровне показать реализацию механизма фондов капитального ремонта. Так, к началу 2016 г. на спецсчете ТСЖ была собрана достаточная сумма для осуществления насущной проблемы – замена одного из двух лифтов. Так как дом был построен только в 2000 г. по всем срокам (15 лет) нормативно не предполагались какие-либо работы. Но застройщик в 2000 г. сэкономил на лифтах. При этом один из лифтов ТСЖ за счет жильцов уже заменило.

Председатель и совет решили, что деньги в фонде накопили и надо их использовать. При более практичном подходе выяснилось, что капремонт за счёт спецсчёта пока делать нецелесообразно, хотя, как показано выше, РО за счет общего счета довольно успешно это делает. У авторов на момент написания статьи не было информации о том, были ли осуществлены в Томской области капитальные ремонты за счет средств спецсчетов.

Во-первых, необходимо собрать большое количество документов, стоимость которых в отдельных случаях может превышать сам ремонт. Так, держатели спецсчетов (банк) и РО трактуют капремонт как что-то глобальное, но в целом ремонт лифта ТСЖ по сути можно было подвести, но получается так, что ТСЖ должно собирать все документы: ПСД, КС-1, КС-2 и т.д. (что не требовалось при ремонте первого лифта). Далее собранные документы отправляются в банк. Они получают заявку и на рассмотрение передают её в РО (с нашей точки зрения, банк как посредник должен быть вычеркнут из списка). Чиновник от РО рассматривает наши документы и даёт заключение: не подходят данные работы под капитальный ремонт. ТСЖ, доказывая обратное, делает заключение эксперта. Сотрудник РО на законных основаниях нам сообщает, что этот эксперт не аккредитован, в то же время аккредитованного перечня экспертных организаций от РО в настоящее время нет. Прodelав вышеназванную работу, в остатке ТСЖ получит, что деньги на подготовку и экспертов затрачены впустую и, кроме того, документы действительны только 3 месяца.

Во-вторых, еще один существенный организационный фактор, ограничивающий использования средств, – это то, что в протокол, представляемый в банк, уже должно войти голосование по результатам ПСД и сметам. В итоге по факту ТСЖ отремонтировало лифт за счет собственников в части дополнительных взносов, в то время как на счете накапливаются денежные средства, которые обесцениваются и которыми Сбербанк распоряжается на свое усмотрение, не обеспечи-

вая им должную доходность с целью сохранения их покупательской способности.

Из вышесказанного следует, что на данный момент на регионального оператора возложено много взаимоисключающих функций, с которыми он еще не научился справляться и главным бенефициаром существующей системы формирования фондов капитального ремонта МКД являются государство и банковская система, получившая практически бесплатно длинные деньги. Существующий механизм формирования и использования фонда капитального ремонта МКД находится только в стадии становления и подлежит радикальному реформированию, которое должно предусматривать: обеспечение доходности не ниже инфляции; либерализацию механизма расходования; актуарный расчет платы по каждому дому исходя из параметров МКД и прогноза осуществления ремонтов.

Литература

1. Фонд «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области»// URL <http://kaprem.tomsk.ru/>
2. Авдеева Т.Т., Маловичко Д.В. Трансформация отношений собственности в жилищном секторе экономики и приоритеты современной жилищной политики // Вестник Томского государственного университета. 2014. № 378. С. 172–177.
3. Астафьев С.А. Государственное регулирование строительной и жилищной сферы: теория и практика. Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2011. 108 с.
4. Астафьев С.А. Обеспечение удовлетворенности потребителей продукции и услуг строительной и жилищной сферы за счет повышения качества системы саморегулирования. Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2012. 194 с.
5. Астафьев С.А. Проблемы реформирования жилищной сферы Иркутской области // Управленец. 2012. № 5–6. С. 56–59.
6. Демьянов К.В., Жижек И.Б. Методика формирования фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2014. 140 с.
7. Писков Е.Г. Формирование организационно-экономического механизма ресурсосбережения при реализации программ капитального ремонта: дис. ... канд. экон. наук. М., 2011. 182 с.
8. Смирнов Е.Б. Методологические и методические основы воспроизводства жилищного фонда крупного города в условиях экономики переходного периода: дис. ... д-ра экон. наук. СПб., 1998. 424 с.
9. Торгашина И.Г., Демьянов К.В. Планирование воспроизводства жилищного фонда с использованием модели сбалансированных показателей // Изв. Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права) (Электронный журнал). 2014. № 6. – URL: <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=19811>.
10. Хаматов Т.И., Толстых Ю.О., Букин С.Н. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенностей правового регулирования капитального ремонта // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 2. – URL: <http://www.science-education.ru/116-12306>.
11. Цвигун И.В., Астафьев С.А. Развитие методологии управления качеством процессов в жилищной сфере. Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2011. 276 с.
12. Чернышов Л.Н. Методологические проблемы формирования системы управления жилищно-коммунальным

хозяйством России в рыночных условиях : дис. ... д-ра экон. наук. М., 2002. 465 с.

13. Чернышов Л.Н. Методология капитального ремонта многоквартирных домов // Экономика строительства. 2014. № 5 (29). С. 55–64.

14. Ярмонова Е.Н. Общие направления реформирования жилищно-коммунальной отрасли: исторический аспект // Наука 21 века: вопросы, гипотезы, ответы. 2013. № 2. С. 126–133.

15. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации, утверждена Федеральным законом от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ. Принята Государственной Думой 21 октября 1994 г.;

16. Жилищный кодекс Российской Федерации,

утвержден Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 янв. № 1.

17. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

18. Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 54 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».