

УДК 332.873.1

DOI: 10.17223/19988648/40/12

М.А. Сорокин, Г.В. Сорокина

## **ВЗНОСЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РФ: О МНИМЫХ И ИСТИННЫХ БЕНЕФИЦИАРАХ**

*В статье исследуется существующее в Российской Федерации правовое поле для воплощения на практике с 2012 г. механизма аккумулирования денежных средств на цели капитального ремонта многоквартирных домов. Предложены принципы формирования долгосрочного фонда на капитальный ремонт. Анализируется официальная статистика сбора и использования средств взносов на капремонт. Авторы фокусируют внимание на региональных проблемах опыта реализации механизма аккумулирования и использования денежных средств на цели капитального ремонта многоквартирных домов. Обоснована важная роль фонда капитального ремонта как источника длинных денег для ипотечного кредитования россиян. Определены реальные, а не декларируемые бенефициары аккумулирования денежных средств на цели капитального ремонта. Предложены рекомендации по совершенствованию рассматриваемого механизма формирования и использования специализированного фонда в России.*

*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.

Многоквартирный дом (МКД) с экономической точки зрения – это вид имущества, имеющий как индивидуальную, так и коллективную собственность. При этом владелец индивидуальной собственности (квадратных метров квартиры) получает косвенное обезличенное владение так называемым «общим» имуществом данного дома. Согласно концепции действующего жилищного законодательства бремя расходов на содержание общего имущества возлагается на собственников помещений (п. 1 ст. 39 ЖК РФ). Кроме того, в пп. 2 п. 1 ст. 154 ЖК РФ специально оговорено, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда. В силу п. 1 ст. 290 ГК РФ и п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. По нормам ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества. Как установлено ст. 249 ГК РФ, каж-

дый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению [15]. Применительно к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме это положение конкретизировано в п. 1 ст. 39 (собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме) и п. 1 ст. 158 ЖК РФ (собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения) [16]. Получается, что лицо, обладающее на праве частной собственности помещением в многоквартирном доме (жилым или нежилым), обязано участвовать в расходах на содержание общего имущества.

Содержание этого общего обезличенного имущества ложится на всех владельцев, тем самым открывается путь к возникновению коллективных финансовых отношений. В целом многоквартирный дом, с точки зрения авторов, необходимо рассматривать как «микро» государство, так как в нем действуют также выборы и имеется бюджет на содержание дома, «граждане»/жильцы которого платят обязательные платежи (налоги) по содержанию многоквартирного дома. Полная аналогия с государством проглядывается. В то же время финансовая часть взаимоотношений в многоквартирном доме находится только в зарождающей части, так как при переходе на рыночные взаимоотношения менталитет основной части собственников находится при старой форме взаимоотношений.

Про капитальный ремонт написано уже множество работ, особенно с юридической части, в то же время существует пробел в исследовании данной проблемы с финансовой части. Прежде всего, на наш взгляд, это связано с невосприятием многоквартирного дома как объекта финансовых взаимоотношений. С нашей точки зрения, многоквартирный дом, как, например, и домохозяйство, является базовым или начальным объектом финансовых взаимоотношений. Суть проблемы взносов на капитальный ремонт заключается в существенности необходимой суммы на его выполнение, в связи с чем, при возникновении потребности, собственники имущества будут не в состоянии сгенерировать необходимую сумму. С целью недопущения таких случаев государство в обязательном порядке предписывает собственникам заранее сформировать данную сумму (фонд). По мнению авторов, данный фонд должны формировать и собственники индивидуального имущества, но, конечно, не в обязательном порядке, а в рамках своего домохозяйственного менеджмента.

Определившись с тем, что формирование долгосрочного фонда на капитальный ремонт является актуальной задачей в финансах многоквартирного дома, отметим три основных принципа его формирования:

1. Реальность, т.е. размер формируемого фонда должен соответствовать потребности конкретного МКД в капитальном ремонте. В настоящее время этот принцип в большей части не выполняется, так как размер отчислений

установлен исходя из средних норм, а не с учетом индивидуальных потребностей.

2. Сохранение стоимости, т.е. средства формируемого фонда должны вкладываться в доходные инструменты, обеспечивающие защиту от обесценения вследствие инфляционных процессов.

3. Планирование сбора средств и проведения ремонтных работ.

В настоящее время, к сожалению, эти два принципа не выполняются, что и приводит в результате к недовольству большинства домохозяйств. Для иллюстрации этого тезиса приведем следующую статистику. Итак, в рассматриваемый фонд на территории субъектов России в 2016 г. было собрано почти 142,3 млрд руб. [21]. В 2017 г. эта цифра может немного вырасти, в первую очередь за счет индексации. Можно ожидать, что объем собранных средств в дальнейшем ежегодно составит примерно 150–170 млрд руб. (0,2% ВВП). Но более существенного увеличения собранной суммы взносов в ближайшие годы ждать не стоит.

С другой стороны, в 2016 г. в России не были полностью реализованы планы по капремонту многоквартирных домов. Отремонтировать удалось только 135 млн кв. м из заложенных в краткосрочный план программы капремонта на год 155,7 млн кв. м. То есть в среднем по стране было отремонтировано 88% от запланированного количества домов. Также в среднем по стране темпы проведения ремонта увеличились в 2016 г. вдвое по сравнению с 2015 г., т.е. программа физического освоения фонда начинает набирать обороты и начинает появляться практика, что очень хорошо характеризует этот процесс. Но вот в российских регионах очевидны сложности, цифры здесь намного ниже. Так, в Ульяновской области отремонтировали лишь 39% от запланированного объема, в Магаданской и Нижегородской областях – по 35%, в Омской области – всего 31% [21].

Собираемость взносов тоже демонстрирует положительную динамику: так, по оценкам Минстроя, за год было собрано 85,7% взносов на капремонт, что на 8,53% больше, чем в 2015-м. Из запланированных 166 млрд руб. удалось собрать 142,3 млрд руб. Помимо этого, было предусмотрено предоставление господдержки на 24,4 млрд руб. [21].

Предположение о том, что разрыв между планами и реально выполненными работами связан с недостатком финансирования, не подтверждается, так как даже те средства, которые удалось собрать, не были израсходованы. Стоимость работ по капремонту, по предварительным расчетам, составляла 151,6 млрд руб., но в соответствии с актами приемки работ было потрачено всего 107,8 млрд руб. Из этой суммы 19,4 млрд руб. было потрачено из средств государственной и муниципальной поддержки [21].

Стоимость работ в 2016 г. в соответствии с заключенными договорами подряда составила 124 млрд руб. Разница между объемом необходимых для финансирования региональной программы капитального ремонта средств и стоимостью проведенного капитального ремонта в 2016 г. заключается в фактическом снижении стоимости работ по капитальному ремонту при проведении конкурсных процедур при отборе подрядных организаций в целях проведения капитального ремонта. При этом фактически оплачено по состоянию

на 1 января 2017 г., как уже отмечено выше, 107,8 млрд руб. (по актам приемки) [21].

Изначально декларировалось, что к 2020 г. объем собранных на капремонт средств должен составить примерно 550–600 млрд руб. Но сегодня уже очевидно, что фактический уровень сборов по сравнению с планом – 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. [21]. 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 то 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 получит капремонта, несмотря на свои ежемесячные отчисления, что гораздо более вероятно.

Отдельная проблема заключается в том, что любые расчеты следует корректировать с учетом инфляции. Индекс цен производителей строительной продукции последние три года колебался в районе 4–4,5% годовых. 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 еще 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.

Попытка решить эту проблему была предпринята с помощью Федерального закона «О приватизации жилищного фонда в РФ». В ст. 16 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 шла о том, что в домах, построенных до середины 1960-х гг. и неотремонтированных, 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 кри-

зисным 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 МКД находится 7 650 объектов с общей площадью 18 796,5 тыс. кв. м с номинальным ежемесячным начислением по существующему тарифу 2016 г. (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:

1. На общий счет регионального оператора – в Томской области такую форму выбрали 7 058 МКД (92%) и 199 МКД (2,6%) перечисляют собранные с жильцов средства на специальные счета регионального оператора в Томской области.

2. Перечисления целевых средств на специальные счета ТСЖ, УК и т.п. (чуть более 5% МКД выбрали данную форму). В то же время собственники, выбравшие форму на спецсчета ТСЖ и т.п., составляют долю по квадратным метрам 12,5%.

На данный момент РО не публикует информации по п. 2, а только по п. 1. 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 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 1 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 произведения 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.

За время действия на территории Томской области (с 01.10.2014 г. по 01.01.2017 г. – 27 месяцев) Федерального закона № 271-ФЗ было предъявлено актов выполненного ремонта на общий счет 1,51 млрд руб., из которых было оплачено 68%. По состоянию на 01.01.2017 г. задолженность собственников МКД по уплате взносов на капитальный ремонт составила 484 млн руб., что говорит о низкой культуре уплаты данного платежа. За период до 01.02.2016 г. на цели капитального ремонта с общего счета было израсхо-

вано на 189 объектов МКД 319,5 млн руб., или 27% от предъявленных актов выполненных работ. 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 – площадь среднего коттеджа) составил 41,7 лет (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 г. «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 других 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 увеличит сроки «окупаемости» ремонтов.

По данным рассматриваемого авторами ТСЖ, процент оплаты несколько выше и составляет 85%, что позволяет рассматривать ТСЖ как лучший способ администрирования, чем РО. На общем счете фонда РО на 01.01.2017 г. находилось невостребованными 500,8 млн руб. и 484 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 Минрегионразвития 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.

В работах [6–10, 13] 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 отдаленном 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 обесценение 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 дохода.

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». Почему-то именно Сбербанку доверило открытие спецсчетов большинство выбравших данную форму накопления средств на капремонт, хотя Сбербанк никогда не отличался высокими ставками по депозитам для своих вкладчиков, поскольку позиционируется как наиболее стабильный и наименее рискованный. Поскольку 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 10–12% 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 7% и ставкой по ипотечному кредиту 12%). Считаем, что этот процент с лихвой обеспечит рентабельность банковской деятельности по обслуживанию спецсчетов, а также выполнение требования закона о том, что средства населения, собираемые на капитальный ремонт, могут быть потрачены только на эту цель. Убеждены, что банки не имеют права начислять заведомо низкие ставки по хранению средств на спецсчетах, поскольку данные нарушения подпадают под действие антимонопольного законодательства и могут быть оспорены в суде.

Также авторы видят возможное решение этой проблемы в нормативном предписании Банка России о минимальной величине процентной ставки по средствам фонда на капитальный ремонт, привязанной к уровню инфляции (например, годовые темпы инфляции + 1%).

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 является государство, в первую очередь банковская система, Сбербанк, получивший от населения практически бесплатно «длинные деньги» (долгосрочное фондирование). Существующий механизм формирования и использования фонда капитального ремонта МКД находится только в стадии становления и подлежит радикальному реформированию, основными пунктами которого являются: обеспечение доходности аккумулированных средств не ниже инфляции; либерализация механизма расходования средств со спецсчетов; 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. Трансформация отношений собственности в жилищном секторе экономики и приоритеты современной жилищной политики / Т.Т. Авдеева, Д.В. Маловичко // Вестн. Том. гос. ун-та. 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. Методика формирования фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов / К.В. Демьянов, И.Б. Жижко. 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. Планирование воспроизводства жилищного фонда с использованием модели сбалансированных показателей / И.Г. Торгашина, К.В. Демьянов // Изв. Иркут. гос. экон. академии (Байкальский государственный университет экономики и права) (электронный журнал). 2014. № 6. URL: <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=19811>.
10. Хаметов Т.И. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенностей правового регулирования капитального ремонта / Т.И. Хаметов, Ю.О. Толстых, С.Н. Букин // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 2. URL: <http://www.science-education.ru/116-12306>.
11. Цвигун И.В. Развитие методологии управления качеством процессов в жилищной сфере / И.В. Цвигун, С.А. Астафьев. 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. // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

16. Жилищный кодекс Российской Федерации, утвержден Федеральным законом от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ // Российская газета. 2005. 12 января, № 1 // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

17. Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 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» // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

18. Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // КонсультантПлюс: справ. правовая система. Версия Проф. Электрон. дан. М., 2017. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

19. Сорокина Г.В., Сорокин М.А. Взносы собственников жилья на капитальный ремонт: первые итоги // Проблемы учета и финансов. 2016. № 1 (21). С. 32–38.

20. Сорокина Г.В., Сорокин М.А. Правовая основа создания долгосрочных фондов на цели капитального ремонта многоквартирного дома // Проблемы учета и финансов. 2012. № 3. С. 18–21.

21. Государственная корпорация – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. URL: <https://www.reformagkh.ru/overhaul>

**Sorokin M.A.**, Cand. Econ. Sci. Associate Professor, Department of Finance and Credit, Institute of Economics and Management, National Research. E-mail: [palytchne@mail.ru](mailto:palytchne@mail.ru)

**Sorokina G.V.** Department of Finance and Credit, Institute of Economics and Management, National Research. E-mail: [palytchne@mail.ru](mailto:palytchne@mail.ru)

#### CONTRIBUTIONS FOR APARTMENT HOUSES CAPITAL REPAIRS IN RUSSIA: ABOUT SUPPOSED AND TRUE BENEFICIARIES

**Keywords:** apartment house, the capital repair fund, the capital repair.

The article explores the Russian Federation legal terrain for implementing the mechanism of funds accumulation for the apartment buildings capital repairs in practice since 2012. The principles of the long-term fund formation for capital repairs are proposed. There is an analysis of the official statistics concerning collection and usage of contributions to capital repairs. The authors focus their attention on regional problems in the mechanism realization of accumulation and usage of the apartment buildings capital repairs funds. The important role of the capital repair fund as a source of long-term money for the Russians mortgage lending is substantiated. The real, not declared beneficiaries of capital repairs funds accumulation are determined. Recommendations for improving the considering mechanism of the formation and usage of a specialized fund in Russia are proposed.

#### References

1. Fund "Regional Fund for the Overhaul of Apartment Buildings in the Tomsk Region". URL <http://kaprem.tomsk.ru/>

2. Avdeyeva T.T. Transformatsiya otnosheniy sobstvennosti v zhilishchnom sektore ekonomiki i priorityety sovremennoy zhilishchnoy politiki / Avdeyeva T. T., Malovichko D. V. // Bulletin of Tomsk State University. 2014. № 378. pp. 172–177.

3. Astafyev S.A. Gosudarstvennoye regulirovaniye stroitelnoy i zhilishchnoy sfery: teoriya i praktika / Astafyev S. A.. Irkutsk: Publishing house BGUEP, 2011. pp. 108.

4. Astafyev S.A. Obespecheniye udovletvorennosti potrebiteley produktsii i uslug stroitel'noy i zhilishchnoy sfery za schet povysheniya kachestva sistemy samoregulirovaniya / Astafyev S.A. Irkutsk: Publishing house BGUEP, 2012. pp. 194.
5. Astafyev S.A. Problemy reformirovaniya zhilishchnoy sfery Irkutskoy oblasti / Astafyev S.A. // Journal Upravlenets. 2012. № 5–6. pp. 56–59.
6. Demyanov K.V. Metodika formirovaniya fonda kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh zhilykh domov / Demyanov K. V., Zhizhko I. B. Irkutsk : Publishing house BGUEP, 2014. pp. 140.
7. Pisklov Ye.G. Formirovaniye organizatsionno-ekonomicheskogo mekhanizma resursosberezheniya pri realizatsii programm kapital'nogo remonta : dissertations of the candidate of economic sciences: 08.00.05 / Pisklov Ye. G. M., 2011. pp. 182
8. Smirnov Ye.B. Metodologicheskiye i metodicheskiye osnovy vosproizvodstva zhilishchnogo fonda krupnogo goroda v usloviyakh ekonomiki perekhodnogo perioda : dissertations of the doctor of economic sciences: 08.00.05 / Ye.B. Smirnov. SPb., 1998. 424 s.
9. Torgashina I.G. Planirovaniye vosproizvodstva zhilishchnogo fonda s ispolzovaniyem modeli sbalansirovannykh pokazateley / Torgashina I.G., Demyanov K.V. // Bulletin Irkutsk State Economic Academy (Baikal State University of Economics and Law) (electronic journal). 2014. No. 6. URL: <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=19811>.
10. Khametov T.I. Analiz etapov razvitiya zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva Rossii i osobennostey pravovogo regulirovaniya kapital'nogo remonta / Khametov T.I., Tolstykh YU.O., Bukin S.N. // Sovremennyye problemy nauki i obrazovaniya. 2014. № 2. URL: <http://www.science-education.ru/116-12306>.
11. Tsvigun I. V. Razvitiye metodologii upravleniya kachestvom protsessov v zhilishchnoy sfere / Tsvigun I.V., Astafyev S.A. Irkutsk : Publishing house BGUEP, 2011. pp. 276.
12. Chernyshov L. N. Metodologicheskiye problemy formirovaniya sistemy upravleniya zhilishchno-kommunal'nym khozyaystvom Rossii v rynochnykh usloviyakh : dissertations of the doctor of economic sciences: 08.00.05 / Chernyshov L. N. Moscow. 2002. pp. 465.
13. Chernyshov L.N. Metodologiya kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh domov / Chernyshov L.N. // Ekonomika stroitelstva. 2014. № 5 (29). pp. 55–64.
14. Yarmonova Ye.N. Obshchiye napravleniya reformirovaniya zhilishchno-kommunal'noy otrasli: istoricheskiy aspekt / Yarmonova Ye.N. // Science of the 21st century: questions, hypotheses, answers. 2013. No. 2. pp. 126–133.
15. Part one of the Civil Code of the Russian Federation, approved by the Federal Law of November 30, 1994 No. 51-F3 . Adopted by the State Duma on October 21, 1994 // ConsultantPlus: Legal system Version of Prof. Electronic data. M., 2017. Access from the local network of the Scientific Library of Tomsk State University.
16. Housing Code of the Russian Federation, approved by the Federal Law of December 29, 2004. No. 188-FZ // Rossiyskaya Gazeta, No. 1 of January 12, 2005 // ConsultantPlus: consult. Legal system - Version of Prof. Electronic data. M., 2017. Access from the local network of the Scientific Library of Tomsk State University.
17. Resolution of the Government of the Russian Federation of August 13, 2006. No. 491 "On approval of the Rules for the maintenance of common property in an apartment building and the Rules for changing the amount of payment for the maintenance and repair of a dwelling in the event of the provision of services and the performance of management, maintenance and repair of common property in an apartment building of inadequate quality and / or interruptions, Exceeding the set duration" // ConsultantPlus: reference. Legal system - Version of Prof. Electronic data. M., 2017. Access from the local network of the Scientific Library of Tomsk State University.
18. Decree of the Government of the Russian Federation of May 6, 2011 No. 354 "On the provision of public services to owners and users of premises in multi-apartment buildings and houses" // ConsultantPlus: Legal system. Version of Prof. Electron. Dan. M., 2017. Access from the local network. B-ki Tom. State. University.

19. Sorokina G.V., Sorokin M.A. Vznosy sobstvennikov zhilya na kapitalnyy remont: pervyye itogi // Journal Problemy ucheta i finansov. 2016. № 1 (21). pp. 32–38.

20. Sorokina G.V., Sorokin M.A. Pravovaya osnova sozdaniya dolgosrochnykh fondov na tseli kapitalnogo remonta mnogokvartirnogo doma // Journal Problemy ucheta i finansov. 2012. № 3. pp. 18-21.

21. State Corporation - Foundation for Assistance to Reform of Housing and Communal Services // <https://www.reformagkh.ru/overhaul>

**Sorokin M.A., Sorokina G.V.** Vznosy na kapital'nyj remont mnogokvartirnyh domov v RF: o mnimyyh i istinnyh beneficiarah [Contributions for apartment houses capital repairs in Russia: about supposed and true beneficiaries]. Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika – Tomsk State University Journal of Economics, 2017, no 40, pp. 141-151.