

УДК 338.45/69+69.059

Н.В. Самосудова

НИУ МГСУ

**ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСИРОВАНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ**

Рассмотрены актуальные проблемы, связанные с проведением капитального ремонта многоквартирных домов (МКД), в частности, различия в способах накопления финансовых средств на спецсчетах банков и на счетах регионального оператора. Особенности их применения и использования собственниками жилых помещений МКД.

Ключевые слова: капитальный ремонт, виды работ, бюджетные средства, накопление, финансовые средства, собственники помещений, общее имущество.

Проблема капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) достигла в стране небывалых размеров. На протяжении многих десятков лет в капитальный ремонт, а тем более в модернизацию МКД вкладывались весьма незначительные средства, не покрывавшие десятой части общей потребности в объемах проведения данных видов работ. Муниципалитеты, которые были образованы в 1990 г., практически не имеют в своих бюджетах финансовых средств на эти цели. А собственники жилых помещений, ставшие таковыми в результате приватизации, не считают капремонт МКД своей обязанностью, потому что при проведении приватизации законодательно не вводились обязанности собственника по проведению капитального ремонта приватизированных помещений [1]. Напротив, обязанность проведения работ по капитальному ремонту законодательно была закреплена за бывшим собственником многоквартирного дома, т.е. за государством.

По некоторым подсчетам число приватизированного жилья достигло в стране 85 % [2]. По данным экспертов Общественного народного фонда (ОНФ) до 2020 г. в капитальном ремонте нуждаются более 350 тыс. МКД. На эти цели потребуется более 255,5 млрд р.

Жилищный кодекс РФ (ЖК РФ) закрепил с 2005 г. обязанность проведения капитального ремонта общего имущества за собственниками помещений МКД. Было установлено, что именно собственники помещений обязаны нести бремя ответственности за надлежащее состояние общего имущества своего многоквартирного дома. Они

N.V. Samosudova

MGSU

**FINANCING PROBLEMS
OF CAPITAL REPAIR
OF APARTMENT BLOCKS
AND ITS FINANCING**

The article deals with current problems connected with carrying out of major repairs of apartment houses, in particular, differences in the techniques of generating funds on special accounts of banks and the accounts of the regional operator. Features of their application and use by the owners of residential premises of apartment houses are considered.

Key words: major repair, types of works, budget funds, accumulation of funds, financial means, owners of premises, communal property.

The problem of major repair of apartment houses (AH) has reached stratospheric level in our country. Throughout many years little money was invested into major repairs and modernization of AH, which didn't exceed a tenth of the whole demand of the volume of these works. The local authorities, which were founded in 1990, almost don't have funds for these aims in their budgets. And the owners of residential premises as a result of privatization don't consider the major repair their responsibility, because during privatization there was no legislation on the responsibilities of owners on major repair of privatized premises [1]. On the contrary, the responsibility to carry out major repairs legislatively belonged to the former owner, the state.

But according to some calculations the number of privatized housing in our country reached 85 % [2]. According to the Public Peoples Foundation (ONF) experts, over 350 000 apartment blocks in Russia have to be totally repaired until 2020. More than 255.5 bln roubles are needed for it.

The Housing Code made capital repair has become shared housing owners' responsibility since 2005. It was approved, that this is shared housing owners who are in charge of the communal

должны участвовать в финансировании работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с размером площади помещений, находящимся в их собственности, т.е. пропорционально доле в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Само же понятие «капитальный ремонт многоквартирного дома» было впервые раскрыто в статье 2 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», практически через два года после введения в действие ЖК РФ [3].

Это понятие определило далеко не весь перечень работ, связанных с устранением неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества, их восстановлением или заменой для улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества МКД, а минимально необходимый.

В статье 15 этого закона понятие капитального ремонта раскрыто через перечень видов работ, финансирование которых может осуществляться за счет средств Фонда содействия реформирования жилищно-коммунального хозяйства (Фонд содействия ЖКХ), а именно¹:

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

ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;

ремонт крыш;

ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в МКД;

утепление и ремонт фасадов;

установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) [4];

ремонт фундаментов МКД, в т.ч. на свайном основании, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях [5].

Федеральным законом от 18 июля 2011 г. № 215-ФЗ были внесены дополнения в Градостроительный кодекс РФ, которыми уточнялось понятие капитального ремонта. В частности, в понятие «капитальный ремонт» включен следующий перечень частей (элементов), а также инженерных сетей и си-

property maintenance of their apartment block. They should also partially finance the repair of the common property according to their square size, i.e. in proportion to their shares in the shared ownership of an apartment block.

The term “capital repair” was first defined by the Article 2 of the Federal Law from July 21, 2007 no. 185-FZ “Housing and Utility Reform Foundation”, actually 2 years after the Housing Code was implemented [3].

This term defined not all the works connected with elimination of defects of worn out constructive elements of common facilities, their recovery or replacement in order to improve the operational state of apartment blocks shared facilities, but only the baseline minimum.

The Article 15 of this law defines the term “capital repair” by the list of works, which can be financed by the Housing and Utility Reform Foundation such as¹:

repair of inside-house utility systems such as electrical, heating, gas and water supply, water discharge;

repair or replacement of elevator equipment, which is condemned, lift shafts repair when required;

roof repair;

shared basement repair;

heat insulation and repair of the building foresides;

communal meters installation for heat, cold and hot water, electricity, gas [4];

repair of foundations including piled foundations in the Extreme North and its equivalent areas [5].

The Federal Law from July 18, 2011 no. 215-FZ introduced amendments to the RF Town-Planning Codex, specifying the capital repair definition. Particularly the term “capital repair” includes the following list of parts (ele-

¹ О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства : Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ (с изменениями и дополнениями). Режим доступа: <http://base.garant.ru/12154776/>. Дата обращения: 05.07.2015.

¹ O Fonde sodeystviya reformirovaniyu zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva : Federal'nyy zakon ot 21 iyulya 2007 goda № 185-FZ (s izmeneniyami i dopolneniyami) [On Housing and Utility Reform Foundation : Federal Law from July 21, 2007 no. 185-FZ (with Amendments)]. Available at: <http://base.garant.ru/12154776/> Date of access: 05.07.2015.

стем здания, являющихся объектами капитального ремонта, который раскрывается через характер работ, выполняемых в отношении здания, а именно²:

замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций;

замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов;

замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов [6].

Однако потребовалось целое десятилетие для того, чтобы создать законодательные механизмы формирования и накопления финансовых средств на проведение работ по капитальному ремонту МКД. Хотя такие финансовые механизмы уже давно применялись при проведении капитальных ремонтов домов жилищных, жилищно-строительных кооперативов и молодежных жилищно-строительных кооперативов (ЖСК, ЖК, МЖСК).

В частности, в Москве была создана соответствующая структура — Управление кооперативного хозяйства — которая контролировала формирование финансового обеспечения капитального ремонта домов ЖСК, ЖК, МЖСК, накапливаемых на счетах этих организаций в объеме 7 % от восстановительной стоимости работ^{3, 4} [7, 8]. Это была прозрачная, понятная и контролируемая система накоплений. В дальнейшем, в экономически кризисных условиях 1990-х гг. эта организация взяла на себя проведение капитального ремонта этих домов с привлечением бюджетных средств г. Москвы.

После внесения на основании Федерального закона РФ от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ изменений в

ments) as well as utilities and building systems subject to the capital repair, which is expanded through the character of works produced in the building, which includes²:

replacement and/or recovery of the building constructions of capital construction objects or their elements, except for the carrying constructions;

replacement and/or recovery of engineering infrastructure systems and networks of capital repair objects or their elements;

replacement of separate parts of carrying structures by equivalent or better elements or other elements improving these structures and/or recovery of these elements [6].

However the whole decade was required in order to create legislative mechanisms of formation and accommodation of funds for capital. Although such fund-raising procedures have already been used for the capital repair of the houses of housing and housing construction cooperatives and youth housing cooperatives.

Particularly such corporation was established in Moscow: Cooperative Enterprise Administration, which controlled capital repair fund-raising of apartment blocks with Housing Association, Housing Cooperative, Moscow Housing Association, saving at their accounts 7 % of the maintenance work cost^{3, 4} [7, 8]. It was a transparent, clear and controlled system of savings. Further on during the economy crisis conditions of the 1990s this organization took

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/housing/>. Дата обращения: 05.07.2015.

² *Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29 dekabrya 2004 g. № 188-FZ* [Housing Code of the Russian Federation from December 29, 2004 no. 188-FZ]. Available at: <http://www.consultant.ru/popular/housing/>. Date of access: 05.07.2015.

³ О внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 11 января 1994 г. № 41: Постановление Правительства Москвы № 435-ПП от 14 июля 2015 г. Режим доступа: https://m.mos.ru/documents/?id_4=136346. Дата обращения: 05.07.2015.

³ *O vnesenii izmeneniy v Postanovlenie Pravitel'stva Moskvy ot 11 yanvarya 1994 g. № 41: Postanovlenie Pravitel'stva Moskvy № 435-PP ot 14 iyulya 2015 g.* [On Amendments to the Government Decree of the City of Moscow no. 435-PP from July 14, 2015]. Available at: https://m.mos.ru/documents/?id_4=136346. Date of access: 05.07.2015.

⁴ Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения : Постановление Правительства Москвы № 280-ПП от 19 мая 2015 года. Режим доступа: http://mosopen.ru/document/280_pp_2015-05-19. Дата обращения: 06.07.2015.

⁴ *Ob utverzhdenii tsen, stavok i tarifov na zhilishchno-kommunal'nye uslugi dlya naseleniya : Postanovlenie Pravitel'stva Moskvy № 280-PP ot 19 maya 2015 goda* [On Affirming the Prices, Rates and Tariffs on Utility Services for the Population : Government Decree of the City of Moscow no. 280-PP from May, 19, 2015]. Available at: http://mosopen.ru/document/280_pp_2015-05-19. Date of access: 06.07.2015.

ЖК РФ, касающихся создания эффективной системы финансирования капитального ремонта МКД, отдельные виды работ, фактически являющиеся реконструкцией, были выведены из перечня работ по капитальному ремонту, так как имеют иной правовой режим⁵.

Изменения, внесенные ЖК РФ, заключаются также и в том, что финансовые ресурсы, которые могут быть использованы собственниками помещений для капитального ремонта или модернизации общего имущества МКД, должны включать: средства, ежемесячно вносимые собственниками помещений в составе платы на содержание общего имущества в многоквартирном доме (в размере установленной общим собранием платы на капитальный ремонт), а также целевые взносы собственников помещений для выполнения какого-то конкретного вида капитального ремонта [9].

В настоящее время полностью возложить проведение капитального ремонта на собственников помещений ни с политической, ни с социальной точки зрения не представляется возможным. В этой связи законодательно установлено, что финансовым источником для проведения работ капитального ремонта могут служить бюджетные средства, предоставляемые в рамках различных целевых программ с использованием новых механизмов их расходования.

Органы местного самоуправления могут в целях создания условий для повышения эффективности управления МКД предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт МКД (ст. 165 ЖК РФ), но этого недостаточно.

На наш взгляд, новые подходы к использованию бюджетных средств для финансирования капитального ремонта МКД должны заключаться в следующем:

органы местного самоуправления не должны подменять собственников помещений в принятии решений о проведении капитального ремонта, напротив, механизм предоставления бюджетных средств должен стимулировать собственников жи-

over the capital repair of these buildings attracting Moscow budget finance.

After amending the RF Housing Code by RF Federal Law from 25.12.2012 no. 271-FZ in order to enhance the fund-raising system, certain works nbeing actually reconstruction works were dropped off the capital repair list as they have a different legal status⁵.

The new approach implemented in the Housing Code also supposes, that the funds that can be used by the shared owners for the capital repair and modernization must include: monthly pay by the shared housing owners for the common housing maintenance (at the rate defined by the community) and the target pay by the shared housing owners for a certain type of capital repair works [9].

At the present time capital repair cannot be fully shared housing owners' responsibility neither from political nor from social perspective. That's why the other capital repair financial resource is legislatively various target program budgets using new mechanisms of their application. Thus local authorities can provide managing companies, housing cooperatives with budget funds for apartment blocks capital repair in order to provide conditions for managing apartment blocks. (Art. 165 of the RF Housing Codex), but it is not enough.

According to our opinion, new approaches to the budget finance application for capital repair should be as follows:

local authorities should not replace the shared housing owners when it comes to making decisions on the capital repair carrying out, on the contrary, the budget financing system should stimu-

⁵ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части законодательного регулирования отношений по найму жилых помещений жилищного фонда социального использования : Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 217-ФЗ. Режим доступа: <http://base.garant.ru/70700460/>. Дата обращения: 05.07.2015.

⁵ *O vnesenii izmeneniy v Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii i ot del'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii v chasti zakonodatel'nogo regulirovaniya otnosheniy po найму жилых помещений жилищного фонда социального использования : Federal'nyy zakon ot 21 iyulya 2014 g. № 217-FZ* [On Amendments to the Housing Code of the Russian Federation and Single Legislative Decrees of the Russian Federation in Terms of Legislative Regulation of the Relations in Rent of Residential Premises of the Housing Fund of Social Use]. Available at: <http://base.garant.ru/70700460/>. Date of access: 05.07.2015.

ля на принятие самостоятельных решений о проведении капитального ремонта;

бюджетные средства должны предоставляться только на условии софинансирования расходов на капитальный ремонт со стороны собственников помещений;

бюджетные средства должны предоставляться на основе заявительного порядка (заявитель — товарищество собственников жилья или управляющая домом организация должны действовать в соответствии с решением общего собрания в рамках предоставленных полномочий);

предоставление бюджетных средств должно стимулировать не просто капитальный ремонт, а модернизацию, направленную на ресурсосбережение в МКД;

в случае ограниченности бюджетных средств их предоставление должно осуществляться на конкурентной основе с использованием заранее объявленных критериев отбора получателей бюджетной помощи.

Согласно ЖК РФ принятие решения о ремонте общего имущества, реконструкции многоквартирного дома является компетенцией общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 44 ЖК РФ) вне зависимости от способа управления данным домом. При этом решение о ремонте принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД (ст. 46 ЖК РФ).

Современный подход заключается также и в том, что в соответствии с ЖК РФ и Постановлением Правительства Москвы от 29.12.2014 г. № 832-ПП, не только порядок и способы формирования фонда капитального ремонта, а, главное, тарифы определяются региональными властями, согласно методике, утвержденной Минстроем РФ. Следует рассмотреть применение этих механизмов подробнее^{6,7}.

Тарифы согласно методике, утвержденной Минстроем РФ, значительно различаются для разных регионов. Если в среднем платежи составляют

late the owners to make decisions on capital repair;

budget funding must be done only in case of co-funding with the owners;

budget funding must be done on the application basis (applicant — Housing Cooperative or Managing Company must act in accordance with the general meeting decisions within the powers);

budget funding should stimulate not only capital repair, but modernization, aiming at resource saving in apartment blocks;

in case of limited budget funding, a tender should be carried out with defined criteria for getting the budget finance.

According to the RF Housing Code the decision of carrying out capital repair of common facilities is under the competence of general meeting of shared housing owners of an apartment block (Art. 44 of the RF Housing Code), regardless of the way the building is managed. At least two thirds of voices are required in order to take the decision on the capital repair carrying out (Art.46 of the RF Housing Code).

The modern approach also means that by the Housing Code of the RF and Government Decree of the City of Moscow from 29.12.2014 no. 832-PP, local authorities define not only capital repair funding methods, but also the pay rates by the procedure, authorized by the RF Construction Ministry. These methods should be described in detail^{6,7}.

The rates by the procedure, authorized by the RF Construction Ministry, vary immensely in different regions. The average pay is 6...7 rubles for 1 square meter, but in Leningradskaya Region

⁶ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля : Федеральный закон от 25.06.2012 г. № 93-ФЗ. Режим доступа: <http://mgi.mos.ru/legislation/lawacts/651300/>. Дата обращения: 08.07.2015.

⁶ *O vnesenii izmeneniy v odel'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii po voprosam gosudarstvennogo kontrolya (nadzora) i munitsipal'nogo kontrolya : Federal'nyy zakon ot 25.06.2012 g. № 93-FZ* [On Amendments to Separate Legislative Decrees of the Russian Federation on the Problems of State Control and Municipal Control: Federal Law of the Russian Federation from 25.06.2012 no. 93-FZ]: Available at: <http://mgi.mos.ru/legislation/lawacts/651300/>. Date of access: 08.07.2015.

⁷ О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы : Постановление Правительства Москвы № 832-ПП от 29 декабря 2014 года. Режим доступа: http://mosopen.ru/document/832_pp_2014-12-29. Дата обращения: 08.07.2015.

⁷ *O regional'noy programme kapital'nogo remonta obshchego imushchestva v mnogokvartirnykh domakh na territorii goroda Moskvy : Postanovlenie Pravitel'stva Moskvy № 832-PP ot 29 decabrya 2014 g.* [On Regional Program on Capital Repair of the Common Property in Apartment Houses on Moscow Territory : Government Decree of the City of Moscow no. 832-PP from 29 december 2014]. Available at: http://mosopen.ru/document/832_pp_2014-12-29. Date of access: 08.07.2015.

6...7 р. за 1 м², то например, в Ленинградской области тариф один из самых низких в России — всего 2 р., а в Москве платежи могут составить 15 р. за 1 м², в Амурской области еще выше — 20 р. Непрозрачность определения тарифной политики финансирования капитального ремонта может отрицательно сказаться на формировании фонда капитального ремонта региональных операторов⁸ [6, 10].

К примеру, по расчетам экспертов, к зоне ответственности г. Москвы по проведению капитального ремонта относится 13 тыс. 787 МКД общей площадью 117,51 млн м², из 213,2 млн м² общей площади всех МКД. Следовательно, на основании простых расчетов, фонд Регионального оператора капитального ремонта Москвы может пополняться на 3,198 млн р. ежемесячно, соответственно за год — более 38 млрд р. Для сравнения, бюджет подпрограммы «Капремонт» госпрограммы «Жилище» составляет около 18 млрд р. в 2015 г. [11, 12].

Следует учитывать, что региональный оператор может, в порядке, определенном ЖК и нормативными правовыми актами г. Москвы, средства, полученные от собственников одних домов использовать на возвратной основе для финансирования капитального ремонта в других домах. Это говорит о том, что нет гарантии того, что собственники смогут использовать свои накопленные финансовые ресурсы на проведение необходимого капитального ремонта в нужный для них момент, в случае, если этот дом не вошел в городскую программу капитального ремонта.

Важно также отметить, что региональный оператор г. Москвы открывает счет для формирования фонда капитального ремонта в Казначействе РФ. Это не является гарантией сохранности и целевого использования средств собственников, так как за счет собранных средств оплачиваются обязательные расходы по обслуживанию данного счета, оформляются и выставляются квитанции для оплаты обязательных взносов на капитальный ремонт и осуществляются другие виды работ. Кроме того, региональный оператор проводит капитальный ремонт в установленном законодательством порядке,

this rate is one of the lowest in Russia — only 2 rubles, and in Moscow this pay can come up to 15 rubles for 1 square meter, in Amurskaya Region it is even higher — 20 rubles. Non-transparency of the capital repair rates defining procedure can affect regional operators capital repair fund raising⁸ [6, 10].

For example, according to the experts calculation, Moscow capital repair responsibility covers 13 787 apartment blocks with the total area of 117.51 million square meters, of 213.2 million square meters of the total area of all apartment blocks. Therefore on the basis of simple calculations the fund of the capital repair regional operator can be refilled by 3.198 mln rubles per month, accordingly, more than 38 billion rubles a year. For the comparison, the budget of subprogram “Kapremont” of the state program “Zhilishche” constitutes about 8 billion rubles in 2015 [11, 12].

It should be noted, that the regional operator can borrow funds provided by shared housing owners for capital repair finance of other houses following the RF Housing Codex procedure and Moscow normative acts, which means that there is no guarantee that the owners can use the accumulated resources at the right moment unless their house is subject to the capital repair state program.

It needs to be mentioned that Moscow regional operator opens an account for capital repair fund-raising at the RF Treasury’s Office. It is not a guarantee of the safe and target application of the owners’ resources, as at the expense of the collected resources the mandatory account service fees are paid, mandatory contribution checks are assigned to be paid by owners. Besides that the regional operator carries out capital repair strictly

⁸ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О деятельности по приему платежей физических лиц, осуществляемой платежными агентами»: Федеральный закон от 3 июня 2009 г. № 121-ФЗ (с изменениями и дополнениями). Режим доступа: <http://base.garant.ru/12167412/#help>. Дата обращения: 08.07.2015.

⁸ *O vnesenii izmeneniy v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii v svyazi s prinyatiem Federal'nogo zakona «O deyatel'nosti po priemu platezhey fizicheskikh lits, osushchestvlyаемой platezhnymi agentami» : Federal'nyy zakon ot 3 iyunya 2009 g. № 121-FZ (s izmeneniyami i dopolneniyami)* [On Amendments to Separate Legislative Decrees of the Russian Federation on Adoption of Federal Law “Concerning Activities Carried Out by Payment Agents Involving the Acceptance of Payments from Physical Persons” : Federal Law from June, 3, 2009 no. 121-FZ (with Amendments)]. Available at: <http://base.garant.ru/12167412/#help>. Date of access: 08.07.2015.

в рамках стандартного перечня работ, что также может не соответствовать решениям общих собраний собственников МКД и товариществ собственников жилья. Кроме того, в данной схеме имеются определенные правовые нарушения деятельности региональных операторов, не соответствующие нормам Гражданского кодекса и Конституции России. А именно: практически нет никаких договорных отношений (фиксирования прав, обязанностей, ответственности) между региональным оператором, с одной стороны, и собственниками квартир или собственниками других нежилых помещений в данном многоквартирном доме, с другой. Это, по большому счету, прямое нарушение регулирования гражданско-правовых отношений.

ЖК РФ достаточно четко регламентирует проведение работ, связанных с капитальным ремонтом МКД. Статья 158 ЖК РФ подробно расшифровывает позиции, которые необходимо учитывать для принятия собственниками помещений решений по капитальному ремонту. По предложению Управляющей организации на общее собрание должны выноситься следующие основные вопросы: сроки проведения капитального ремонта, виды и объемы необходимых работ и стоимость материалов, порядок оплаты расходов, их финансирования, а также сроки возмещения расходов. Управляющая организация на основании решения, принятого собственниками МКД, должна обеспечивать реализацию работ по капитальному ремонту, заключать подрядные договоры со специализированными организациями для проведения работ и отвечать перед собственниками за качество их выполнения [13—16].

Управляющая организация обязана находить наиболее экономически оправданный порядок финансирования работ по капитальному ремонту, обосновывать их целесообразность. В частности: управляющая организация может предложить собственникам формировать средства для капремонта своего дома на банковском счете управляющей организации, или на основании законодательно представленного права собственники могут принять решение самостоятельно открыть спецсчет в банке⁹ для формирования средств фонда капремонта этого дома.

following the law, constraint by the standard list of works, which may fall short of the general meetings decisions of shared housing and housing cooperatives. Moreover there are certain violations in regional operators' activity, not abiding to the RF Civil Code and Constitution. In particular, there are almost no contractual arrangements (fixed rights, obligations, responsibilities) between a regional operator form one side and the owners of apartments and other non-living premises from the other. This is ultimately direct violation of the civil law relations.

The Housing Code precisely specifies the works related to major repairs of apartment houses. The Article 158 of the Housing Code of the RF defines the positions, which should be taken into account by the owners while taking the solutions on the capital repair. According to the suggestion of a Managing company the following general questions should be treated on the general meeting: terms of major repair, required scope of work, materials cost, way of financing, dates of expense compensation. Based on the solution taken by the owners the managing company should provide the repair works implementation, conclude agreements with specialized organizations and be responsible for the quality of works [13—16].

The managing organization must provide the most economically efficient way of repair financing and justify their reasonability. In particular the managing organization may suggest the owners to form the means for repair on a bank account of the managing company or based on legislative right the owners may decide to open a target bank account on their own⁹ for capital repair funds.

⁹ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ. Режим доступа: <http://pravo.gov.ru/>. Дата обращения: 09.07.2015.

⁹ *O vnesenii izmeneniy v Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii i ot del'nye zakonodatel'nye акты Rossiyskoy Federatsii i priznaniy utrativshimi silu ot del'nykh polozheniy zakonodatel'nykh aktov Rossiyskoy Federatsii : Federal'nyy zakon ot 25.12.2012 № 271-FZ* [On Amendments to the Housing Code of the Russian Federation and Separate Legislative Decrees of the Russian Federation and Declaring Separate Legislative Provisions to Have Lost Force: Federal Law from 25.12.2012 no. 271-FZ. Available at: <http://pravo.gov.ru/>. Date of access: 09.07.2015.

Законодательно определено, что средства на капитальный ремонт должны формироваться из ежемесячных взносов, поступающих от собственников помещений. Сумма накопленных средств должна быть достаточной для финансирования капитального ремонта. Управляющая организация обязана рассчитать финансовую потребность в средствах, определить период ее накопления и на основании финансовых возможностей собственников предложить для утверждения размеры ежемесячных платежей (взносов).

Следующий способ, позволяющий ускорить накопление финансовых средств для проведения ремонта — это решение собственников дополнительно установить целевой сбор. Этот способ в сочетании с накоплением средств за счет ежемесячных взносов/платежей позволит ускорить время начала и период проведения капитального ремонта, что в итоге может положительно отразиться на эффективности работ и экономии финансовых средств [17].

К числу эффективных способов накопления финансовых средств на выполнение работ по капитальному ремонту следует отнести взятие возвратного кредита в банке. Возврат кредита производится за счет ежемесячно вносимых платежей собственников в фонд капитального ремонта. Однако законодательно определено, что для получения кредита на капитальный ремонт собственники уже должны иметь фонд средств капитального ремонта по принципу предварительного накопления или целевого сбора в размере 10...30 % стоимости работ по капитальному ремонту.

Не исключается также способ накопления финансовых средств на капитальный ремонт при помощи кредита в сочетании с получением средств из бюджетных источников или внебюджетных средств поддержки.

Отметим ряд важных преимуществ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете. Формирование фонда капитального ремонта осуществляется не только за счет целевых взносов и платежей собственников многоквартирного дома, но также за счет процентов, которые будут начисляться банками за пользование денежными средствами собственников. При формировании финансовых средств собственников в фонде регионального оператора начисления банками процентов за пользование денежными средствами не предусматривается.

Помимо этих источников законодатель определил еще одну форму дополнительных источников финансирования, а именно установлена повинность

It is legislatively stated, that the capital repair funds should be formed by the monthly payments from the owners of the apartments. The sum of the accumulated means should be enough for major repair financing. The managing organization should calculate the financial need, define the period of accumulation and suggest the monthly payment basing on financial possibilities of the owners.

The next way allowing speeding up the finance accumulation is the decision of the owners to fixing the target payment. This option along with the monthly savings will help accelerating the start of the repairs and its period, which may finally raise the works' efficiency and saving of means [17].

Taking capital repair credit in a bank with the further return of the credit is also an efficient way to accumulate the funds. The credit is returned at the expense of the monthly capital repair payment. Though it is legislatively stated that in order to get a credit the owners should have their own funds in an amount of 10...30 % of the capital repair cost, which must be saved and collected by way of target payments.

Funds saving may also include a combination of taking credit and getting budget support funds or extrabudgetary funds.

Capital repair funds saving on a special account has certain advantages. Capital repair fund is based not only on target payments and capital repair contributions, paid by apartment owners, but also on the percents paid by banks for using the owners' means. The interest rates for the use of special account funds are not foreseen in case of regional operator financing.

Besides these funds the legislators defined another form of additional financing sources — it is a payment of the owners who inappropriately fulfill their responsibilities on paying fees for capital repair. It is percents for the unpaid fee sum. The sum received by bank as percents for the unpaid fees will be loaded

для собственников, которые ненадлежащим образом исполняют свои обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт. Это уплата процентов на сумму невнесенных взносов. Сумма полученных банком финансовых средств в форме процентов за неуплату обязательных взносов будет зачисляться на спецсчет фонда на капитальный ремонт данного конкретного дома.

Важным фактором, установленным законодательством, является то, что владельцем спецсчета могут быть юридические лица жилищных организаций: товарищество собственников жилья, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, либо специализированная некоммерческая организация, а также эти функции может осуществлять управляющая организация. В то же время права на накопленные финансовые средства принадлежат не владельцам — юридическим лицам, которые открыли специальный счет, а собственникам жилых и нежилых помещений конкретного многоквартирного дома. Это означает, что владелец счета не может распоряжаться самостоятельно средствами на специальном счете без решения общего собрания собственников помещений данного дома.

Это означает, что для того чтобы владелец специального счета мог произвести перечисление финансовых средств на оплату работ, связанных с капитальным ремонтом, на счет лиц их оказавших, он обязан представить в банки протоколы общих собраний собственников с положительными решениями о целесообразности оплаты произведенных работ и их приемке.

Протоколы общих собраний собственников являются обязательными документами для предъявления в банк, наряду с заключенными договорами о проведении работ по капитальному ремонту дома, актами выполнения указанных в договорах работ и их приемке. В случае, если владелец специального счета не представил полный пакет документов или представил без соответствующего юридического оформления, банки имеют право отказать владельцу специального счета в выполнении его распоряжения о переводе денежных средств и потребовать соответствующий пакет документов, оформленный согласно требованиям законодательства^{10,11}.

to the special account for capital repair of the exact house.

It is an important factor, that account owner may be legal bodies of a housing organizations: housing company, housing association, housing cooperative or any other specific cooperative, or specific non-commercial organization, or these functions can be performed by a managing company as well. At the same time the special account funds belong to shared housing owners — legal bodies who opened the special account, but to the owner of residential and non-residential apartments of the exact apartment house. This means that account owner cannot manage the funds on his own without decisions taken at shared housing owners' general meeting.

This means, that if a special account owner wants to transfer the funds for works related to major repairs, he or she should show the banks minutes of general meetings with positive decisions on reasonability of the works and their acceptance.

The minutes of general meetings are obligatory documents for presentation in banks together with signed agreements on capital repair works, completion certificates, and acceptance of works. In case special account owner doesn't present complete package of documents or presents them without corresponding legal arrangement banks may refuse the owner in transferring the funds and may claim the full package of documents arranged according to the requirements of legislation^{10,11}.

Housing owners, that fund the capital repair special account, have the possibility of managing the special account amount of funds. They can increase the funds for carrying out repairs ahead of time, or for financing works, not included in the standard regional

¹⁰ О внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 10 февраля 2004 г. № 77-ПП : Постановление Правительства Москвы от 26 декабря 2012 г. № 831-ПП. Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70192136/>. Дата обращения: 08.07.2015.

¹¹ *O vnesenii izmeneniy v postanovlenie Pravitel'stva Moskvy ot 10 fevralya 2004 g. № 77-PP : Postanovlenie Pravitel'stva Moskvy ot 26 dekabrya 2012 g. №831-PP* [On Amendments to Government Decree of the City of Moscow from February, 10, 2004 no. 77-PP : Government Decree of the City of Moscow from December, 26, 2012 no. 831-PP]. Available at: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70192136/>. Date of access: 08.07.2015.

Собственникам помещений многоквартирного дома, которые выбрали способ накопления финансовых средств на капитальный ремонт на специальном счете, законодателем предоставлено право самостоятельно регулировать размеры накоплений на специальном счете. Это означает, что собственники, в случае принятия решения о досрочном проведении капитального ремонта или для финансирования дополнительных работ, не включенных в «стандартный пакет» программы капитального ремонта, могут увеличивать размер этого фонда. Средства фонда могут быть в любой момент использованы на работы капитального ремонта. Разумеется, эти средства не могут быть израсходованы на капитальный ремонт других домов.

Собственники помещений имеют возможность решением общего собрания самостоятельно определять: состав и последовательность работ по капремонту, выбор подрядчиков, а также участвовать в разработке условий договоров. Важным моментом является право и возможность для собственников контролировать процесс и качество выполнения работ, участвовать в приемке работ. Возможность выделения более значительных финансовых средств позволит осуществить выполнение работ лучшего качества из более эффективных и долговечных материалов за более короткий срок.

Важным является также то, что благодаря открытию специального счета в банке, возникает возможность получения кредитов на проведение капитального ремонта, в случае, если своих средств ко времени проведения капитального ремонта, окажется недостаточно. В случае, если фонд капитального ремонта многоквартирного дома на спецсчетах банка достиг определенных размеров и, при этом отсутствует необходимость проведения в данное время капитального ремонта многоквартирного дома, то возможна приостановка накопления средств и уплаты взносов. Кроме того, средства фонда капитального ремонта могут быть использованы и в иных целях, предусмотренных статьей 174 ЖК РФ, в частности, на разработку проектной документации в случае, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности ее подготовка необходима.

program package. The funds are available at any moment. They are not spent for the capital repair of other houses.

Housing owners have the possibility of taking decisions on the choice of works and their order, contractors and take part in the development of agreement conditions. The important moment is that they have possibility to control the work and its quality, take part in the acceptance of work. The possibility to allocate more sufficient funds will help executing the works of higher quality of more efficient and durable materials for a shorter period of time.

It is also important that by opening a special bank account there is a possibility of taking a capital repair credit, in case of lack of the own funds. And on the opposite, if there is no capital repair necessity at this time and the fund reached its legal amount, the capital repair fee payment can be put on hold. Moreover capital repair funds can be used for other purposes provided by the Article 175 of the Housing Code, in particular, for design documentation development if it is required by the town-planning law.

However apartment block capital repair fund-raising on a special account of a housing organization (housing cooperative, housing company, managing and other organizations) imposes obligations on the owners. In order to use all the benefits of this option, housing owners have to be more professional, active, consolidated, organized, and responsible, than in case with contracting the regional operator.

On the opposite a regional operator doesn't have such possibilities. A regional operator allocates money for capital repair in correspondence with operating procedures and with account for the restrictions stated by the legisla-

¹¹ О порядке и условиях обеспечения мер социальной поддержки граждан по оплате жилья и коммунальных услуг : Постановление Правительства Москвы № 850 от 7 декабря 2004 года. Режим доступа: http://mosopen.ru/document/850_pp_2004-12-07. Дата обращения: 08.07.2015.

¹¹ *O poryadke i usloviyakh obespecheniya mer sotsial'noy podderzhki grazhdan po oplate zhil'ya i kommunal'nykh uslug : Postanovlenie Pravitel'stva Moskvy № 850 ot 7 dekabrya 2004 goda* [On the Procedure and Conditions of Providing Social Support of the Citizens on Paying for Housing and Utility Services : Government Decree of the City of Moscow no. 850 from December, 7, 2004]. Available at: http://mosopen.ru/document/850_pp_2004-12-07. Date of access: 08.07.2015

В отличие от собственников региональный оператор такими возможностями не обладает. Региональный оператор выделяет финансовые средства на проведение капитального ремонта в строгом соответствии с регламентами работ и с учетом ограничений, установленных законодательством, и не имеет полномочий осуществлять организацию проведения капитального ремонта.

Однако формирование фонда капитального ремонта МКД на специальном счете жилищной организации (ТСЖ, ЖСК, управляющей и других организаций) налагает на собственников определенные обязательства. Прежде всего, для реализации накопления финансовых средств на капитальный ремонт на спецсчетах в банке собственникам помещений в многоквартирном доме необходим достаточно высокий уровень подготовленности и правовой грамотности, а также нужны организованность и ответственность, а главное — активность, сплоченность и доверие к членам коллектива. Собственники должны будут выбрать ответственное лицо — владельца специального счета и кредитную организацию, в которой будет открыт специальный банковский счет для формирования фонда капитального ремонта, а также назначать уполномоченное лицо для осуществления исполнения принятых собственниками решений.

Собственникам необходим также определенный временной период для формирования фонда капитального ремонта в нужном размере к назначенному региональной программой сроку проведения капитального ремонта. Нужно также иметь определенный запас времени и возможности привлечения, при необходимости, кредитных средств.

Важным обстоятельством является правильное оформление решений общего собрания собственников, оформление протоколов и других документов, касающихся формирования фонда капитального ремонта и проведения работ (услуг) по капитальному ремонту. Выбор способа формирования фонда капитального ремонта требует взвешенной оценки собственниками своих возможностей и продуманного подхода к реализации принятых решений.

Следует помнить, что в соответствии со статьей 189 ЖК РФ орган местного самоуправления обязан контролировать организацию накопления финансовых средств собственниками. Региональные органы и органы местного самоуправления должны следить за формированием фонда капитального ремонта. В случае невыполнения собственниками помещений принятого ими решения о накоплении средств на отдельном специальном счете, могут

tion and isn't entitled to organize the capital repairs.

Though capital repair fund formation on a special account impose certain obligations on the owners. First of all for funds accumulation the owners need to possess a certain law knowledge level, self-discipline and responsibility, and what is the most is the most important — activity, team spirit and trust to the team members. The owners should choose a designated person — a holder of special account and a credit organization to open the capital repair account, and chose a designated person to implement the solutions.

The owners also need a time period for sufficient fund raising before the first repair is carried out set-up by the regional program. They also need enough time and possibilities for taking credit in case it is needed.

The important factor is an appropriate arrangement of general meeting decisions, arrangement of minutes and other documents related to capital repair fund formation and works execution. The choice of method of capital repair fund-raising requires a sober capacity estimate by the owners and well-thought — out solutions implementation.

First of all, apartment block owners have to define by themselves: capital repair monthly pay rate, list of work to be done, time of work fulfillment, make a choice of the account owner and the credit organization to open the capital repair account, make a choice of the designated person to implement the solutions.

It should be noted that the local authorities should control the fund-raising organization according to the Article 189 of the Housing Code. Local bodies and regional authorities should control the capital repair fund formation. In case the decision is taken to open a capital repair fund-raising account and this action is not performed, then local authorities may decide to change the fund-raising form on a spe-

вынести решение об изменении формы накопления средств на спецсчете, перевести формирование фонда капитального ремонта такого многоквартирного дома на счета регионального оператора.

Учитывая, что для собственников помещений выбор и реализация способа формирования фонда капитального ремонта на специальном счете — задача достаточно организационно сложная, органы государственной власти и местного самоуправления должны организовывать информационную, методическую и практическую помощь, привлекать для этих целей некоммерческие жилищные организации. Их организационная помощь чрезвычайно важна и полезна для успеха выполнения запланированных мероприятий в соответствии с региональной программой.

Практика показывает, что создание накопительных фондов на спецсчетах банков выбирают собственники домов, в которых созданы ТСН, ТСЖ или ЖСК, так как собственники в большей степени доверяют своему правлению товарищества, жилищного кооператива или своей жилищной организации и ассоциации. В любом случае, законодатель предусмотрел защиту денежных средств, находящихся на спецсчете, от любого нецелевого использования. Финансовые средства, накопленные в фонде, находящиеся на спецсчете банка, могут быть израсходованы исключительно на работы капитального ремонта дома. Расходование этих средств возможно, как говорилось выше, только при наличии протоколов решений, принятых на общем собрании собственников многоквартирного дома [18, 19].

Следует помнить, что работы, связанные с проведением капитального ремонта не временная, одномоментная акция, а стратегическая форма управления жилищной недвижимостью, которую законодатель возложил на собственников помещений МКД.

Капитальный ремонт как обязательный элемент долговременного функционирования объектов жилой недвижимости является необходимой затратной составляющей в смете расходов на содержание общего имущества на длительную перспективу. Собственникам нужно учиться, не только создавать фонды капитального ремонта, определять время и виды работ капитального ремонта общего имущества своего многоквартирного дома, но и проводить оценку эффективности проведенного капитального ремонта. Это можно определить только сопоставлением затрат, связанных с проведением работ по капитальному ремонту, с полученными экономическими и социальными результатами [19].

сial account and use regional operator fund-raising account.

The choice and implementation of the capital repair special account fund-raising procedure is quite a hard task for housing owners, therefore information, methodic and organizational assistance by state authorities, local authorities, non-commercial organizations should be provided. Their organizational help is highly important and useful for the successful implementation of planned actions.

The experience shows, that savings on a special account option is chosen by owners that have housing cooperative or housing association, because the owners trust their managing board of house cooperative, association or its managing company. Anyway the legislation provides that special account funds are protected from any non-target application. The funds may be used solely for the capital repair only after approval of this decision at the owners' general meeting [18, 19].

The major repairs as an obligatory element of longstanding functioning of residential real estate objects is a necessary cost-based component in budget estimate for communal property maintenance for a long-term perspective. The owners should learn not only to create capital repair funds, but to estimate time and list of works of the major repairs of their communal property, but also to estimate the efficiency of the repair. It may only be done by comparing the expenses related to the capital repair, to economical and social results [19].

According to our opinion, the economic results are expressed by depreciation elimination of the engineering and other systems of an apartment house, and operational cost cutting for different types of communal and other services [20]. The social results are expressed in life quality indicators: improving housing conditions of people, comfort of the environment and service culture.

По нашему мнению, оценка экономических результатов выражается в устранении физического износа инженерных и других систем многоквартирного дома, а также снижении (экономии) эксплуатационных расходов на различные виды коммунальных и других услуг [20]. Социальные результаты выражаются в показателях качества жизни в своем многоквартирном доме: улучшении жилищных условий, комфортности окружающей среды проживания и культуры обслуживания.

Поэтому важным является не только регламентация на законодательном уровне порядка и условий формирования финансовых средств на капитальный ремонт и проведение соответствующих работ по капитальному ремонту, но, главное, на наш взгляд, развить осознанное понимание жителями ответственности за состояние и содержание общего имущества своего многоквартирного дома.

That's why not only legislative regulation of the order and conditions of capital repair fund formation and carrying out the corresponding works is important, but more important is to develop the conscious understanding of the owners' responsibility for the state and maintenance of the common property in their apartment house.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Прыкин Б.В., Манухина О.А. Проблемы оценки и согласования деятельности экологических и социально-экономических систем при возведении и эксплуатации объектов недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2014. № 1—2. С. 62—67.
2. Горбачевская Е.Ю., Дугарова С.В. Формирование фондов для проведения капитального ремонта многоквартирных домов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2014. № 4 (9). С. 15—19.
3. Зыков Д.С. О программе по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов // Вестник магистратуры. 2015. № 1—3 (40). С. 88—90.
4. Манухина О.А., Белоусов С.А. Проблемы повышения экологичности жилищного строительства в России // Недвижимость: экономика, управление. 2012. № 1. С. 84—87.
5. Столбова В.А., Чубаркина И.Ю. Анализ применения инновационно-технологических решений в проектах обновления жилищного фонда города // Недвижимость: экономика, управление. 2014. № 3—4. С. 113—116.
6. Шунина О.А. Капитальный ремонт многоквартирных домов: проблемы организации на субфедеральном уровне // Вестник алтайской науки. 2014. № 4 (22). С. 120—125.
7. Манухина Л.А. Об инвестиционной жилищной политике, направленной на увеличение количественных и качественных параметров жилищной обеспеченности населения // Недвижимость: экономика, управление. 2013. № 1. С. 58—60.

REFERENCES

1. Prykin B.V., Manukhina O.A. Problemy otsenki i soglasovaniya deyatelnosti ekologicheskikh i sotsial'no-ekonomicheskikh sistem pri vozvedenii i ekspluatatsii ob"ektov nedvizhimosti [Problems of Assessment and Agreement of Environmental and Socio-Economic Systems during the Construction and Operation of Real Estate Objects]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economics, Management]. 2014, no. 1—2, pp. 62—67. (In Russian)
2. Gorbachevskaya E.Yu., Dugarova S.V. Formirovanie fondov dlya provedeniya kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh domov [Formation of Funds for Capital Repairs of Apartment Buildings]. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitel'stvo. Nedvizhimost'* [News of the Universities. Investment, Construction, Real Estate]. 2014, no. 4 (9), pp. 15—19. (In Russian)
3. Zikov D.S. O programme po kapital'nomu remontu obshchego imushchestva mnogokvartirnykh domov [On the Program on Capital Repairs of Common Property in Apartment Buildings]. *Vestnik magistratury* [Proceedings of Master Courses]. 2015, no. 1—3 (40), pp. 88—90. (In Russian)
4. Manukhina O.A., Belousov S.A. Problemy povysheniya ekologichnosti zhilishchnogo stroitel'stva v Rossii [The Problem of Improving the Environmental Performance of Housing Construction in Russia]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economics, Management]. 2012, no. 1, pp. 84—87. (In Russian)
5. Stolbova V.A., Chubarkina I.Yu. Analiz primeneniya innovatsionno-tekhnologicheskikh resheniy v proektakh obnoveniya zhilishchnogo fonda goroda [Analysis of the Application of Innovative Technological Solutions in the Update Drafts of the Housing Stock of a City]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economics, Management]. 2014, no. 3—4, pp. 113—116. (In Russian)
6. Shunina O.A. Kapital'nyy remont mnogokvartirnykh domov: problemy organizatsii na subfederal'nom urovne [Capital Repairs of Apartment Houses: Problems of Organization at the Sub-National Level]. *Vestnik altayskoy nauki* [Bulletin of the Altai Science]. 2014, no. 4 (22), pp. 120—125. (In Russian)
7. Manukhina L.A. Ob investitsionnoy zhilishchnoy politike, napravlennoy na uvelichenie kolichestvennykh i kachestvennykh parametrov zhilishchnoy obespechennosti naseleniya [On Housing Investment Policy Aimed at Increasing the Quantity and Quality of Housing of the Population]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie*

8. Блех Е.М., Павленков Ю.В. Альтернативная модель управления капитальным ремонтом многоквартирных домов // Экономика строительства. 2013. № 2 (20). С. 54—62.
9. Кузин Н.Я., Селезнева А.К. Особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1. Режим доступа: www.science-education.ru/121-18332. Дата обращения: 06.08.2015.
10. Толстых Ю.О., Учинина Т.В., Люлькина Н.М. Особенности и проблемы формирования региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в современных условиях // Современные проблемы науки и образования. 2013. № 6. Режим доступа: www.science-education.ru/113-10897. Дата обращения: 06.06.2015.
11. Мочулаев В.Е. Структурно-стоимостной метод определения затрат на капитальный ремонт многоквартирных домов и их частей // Вопросы оценки. 2012. № 3. С. 26—34.
12. Мочулаев В.Е. Размеры платы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах // Молодой ученый. 2013. № 8. С. 223—227.
13. Самосудова Н.В. Некоторые аспекты управления высотными многофункциональными комплексами // Недвижимость: экономика, управление. 2006. № 1—2. С. 27—30.
14. Самосудова Н.В. Особенности управления многоквартирными комплексами в современных условиях // Недвижимость: экономика, управление. 2011. № 1. С. 69—72.
15. Самосудова Н.В. Актуальные проблемы современного этапа развития жилищной политики и жилищно-коммунального комплекса // Недвижимость: экономика, управление. 2015. № 1. С. 48—52.
16. Мерзлякова К.И., Самосудова Н.В. Современные подходы к организации финансирования на основе законодательных требований к капитальному ремонту многоквартирных домов // Фундаментальные основы проектирования и управления жизненным циклом недвижимости: надежность, эффективность и безопасность : сб. по итогам VII Междунар. науч.-практ. конф. М. : МГСУ, 2015. С. 304—308.
17. Литвинова О.В. Разработка процедуры накопления средств на капитальный ремонт многоквартирных домов // Вестник Иркутского государственного технического университета. 2012. № 8 (67). С. 184—193.
- [Real Estate: Economics, Management]. 2013, no. 1, pp. 58—60. (In Russian)
8. Blekh E.M., Pavlenkov Yu.V. Al'ternativnaya model' upravleniya kapital'nym remontom mnogokvartirnykh domov [The Alternative Model for the Management of Capital Repair of Apartment Buildings]. *Ekonomika stroitel'stva* [Economy of the Construction]. 2013, no. 2 (20), pp. 54—62. (In Russian)
9. Kuzin N.Ya., Selezneva A.K. Osobennosti organizatsii kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh domov [Features of the Organization of Capital Repairs of Apartment Buildings]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya* [Modern Problems of Science and Education]. 2015, no. 1. Available at: www.science-education.ru/121-18332. Date of access: 06.08.2015. (In Russian)
10. Tolstykh Yu.O., Uchinina T.V., Lyul'kina N.M. Osobennosti i problemy formirovaniya regional'noy sistemy upravleniya kapital'nym remontom mnogokvartirnykh zhilykh domov v sovremennykh usloviyakh [Features and Problems of Regional Management System Formation of Capital Repairs of Apartment Houses in Modern Conditions]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya* [Modern Problems of Science and Education]. 2013, no. 6. Available at: www.science-education.ru/113-10897. Date of access: 06.06.2015. (In Russian)
11. Mochulaev V.E. Strukturno-stoimostnoy metod opredeleniya zatrat na kapital'nyy remont mnogokvartirnykh domov i ikh chastei [Structural-Price Method of Determining the Cost of Capital Repairs of Apartment Buildings and Their Parts]. *Voprosy otsenki* [The Appraisal Issues]. 2012, no. 3, pp. 26—34. (In Russian)
12. Mochulaev V.E. Razmery platy na kapital'nyy remont obshchego imushchestva v mnogokvartirnykh domakh [The Amount of Payment for Capital Repairs of Common Property in Apartment Buildings]. *Molodoy uchenyy* [Young Scientist]. 2013, no. 8, pp. 223—227. (In Russian)
13. Samosudova N.V. Nekotorye aspekty upravleniya vysotnymi mnogofunktional'nymi kompleksami [Some Management Aspects of High-Rise Multifunctional Complexes]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economics, Management]. 2006, no. 1—2, pp. 27—30. (In Russian)
14. Samosudova N.V. Osobennosti upravleniya mnogokvartirnymi kompleksami v sovremennykh usloviyakh [Features of Apartment Complexes Management in Modern Conditions]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economics, Management]. 2011, no. 1, pp. 69—72. (In Russian)
15. Samosudova N.V. Aktual'nye problemy sovremennogo etapa razvitiya zhilishchnoy politiki i zhilishchno-kommunal'nogo kompleksa [Current Problems of the Modern Stage of the Development of Housing Policy and Housing and Communal Complex]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economics, Management]. 2015, no. 1, pp. 48—52. (In Russian)
16. Merzlyakova K.I., Samosudova N.V. Sovremennye podkhody k organizatsii finansirovaniya na osnove zakonodatel'nykh trebovaniy k kapital'nomu remontu mnogokvartirnykh domov [Modern Approaches to the Organization of Financing on the Basis of Statutory Requirements for Capital Repairs of Apartment Buildings]. *Fundamental'nye osnovy proektirovaniya i upravleniya zhiznennym tsiklom nedvizhimosti: nadezhnost', effektivnost' i bezopasnost'* : sbornik po itogam VII Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii [7th International Scientific-Practical Conference "Fundamental Bases of Designing and Managing the Life Cycle of Real Estate: Reliability, Efficiency and Safety"]. Moscow, MGSU Publ., 2015, pp. 304—308. (In Russian)
17. Litvinova O.V. Razrabotka protsedury nakopleniya sredstv na kapital'nyy remont mnogokvartirnykh domov [Development of Procedures for Accumulation of Funds for Capital Repairs of Apart-

18. Чернышов Л.Н., Астафьев С.А., Вакулина В.П. Капитальный ремонт многоквартирных домов: проблемы формирования и направления развития // Известия Иркутской государственной экономической академии. 2015. Т. 25. № 1. С. 85—94.

19. Кириллова А.Н. К вопросу о синхронизации текущей эксплуатации многоквартирных домов с долгосрочной региональной программой капитального ремонта // Недвижимость: экономика, управление. 2015. № 1. С. 36—39.

20. Куракова О.А., Манухина Л.А. Сравнительный анализ обеспеченности граждан комфортным жильем в России и за рубежом // Недвижимость: экономика, управление. 2013. № 2. С. 120—127.

Поступила в редакцию в июле 2015 г.

ment Buildings]. *Vestnik Irkutskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta* [Proceedings of Irkutsk National State Technical University]. 2012, no. 8 (67), pp. 184—193. (In Russian)

18. Chernyshov L.N., Astaf'ev S.A., Vakulina V.P. Kapital'nyy remont mnogokvartirnykh domov: problemy formirovaniya i napravleniya razvitiya [Capital Repairs of Apartment Houses: Problems of Formation and Directions of Development]. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii* [Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy]. 2015, vol. 25, no. 1, pp. 85—94. (In Russian)

19. Kirillova A.N. K voprosu o sinkhronizatsii tekushchey ekspluatatsii mnogokvartirnykh domov s dolgosrochnoy regional'noy programмой kapital'nogo remonta [To the Question of Synchronization of the Current Operation of Apartment Buildings with Long-Term Regional Program of Capital Repair]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economics, Management]. 2015, no. 1, pp. 36—39. (In Russian)

20. Kurakova O.A., Manukhina L.A. Sravnitel'nyy analiz obespechennosti grazhdan komfortnym zhil'em v Rossii i za rubezhom [Comparative Analysis of the Provision with Comfortable Housing to Citizens in Russia and Abroad]. *Nedvizhimost': ekonomika, upravlenie* [Real Estate: Economics, Management]. 2013, no. 2, pp. 120—127. (In Russian)

Received in September 2014.

Об авторе: Самосудова Наталья Васильевна — кандидат экономических наук, профессор кафедры организации строительства и управления недвижимостью, Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет (НИУ МГСУ), 129337, г. Москва, Ярославское шоссе, д. 26, natalsamos@mail.ru.

About the author: Samosudova Natal'ya Vasil'evna — Candidate of Economical Sciences, Professor, Department of Construction Organization and Real Estate Management, Moscow State University of Civil Engineering (National Research University) (MGSU), 26 Yaroslavskoe shosse, Moscow, 129337, Russian Federation; natalsamos@mail.ru.

Для цитирования:

Самосудова Н.В. Проблемы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов // Строительство: наука и образование. 2015. № 3. Ст. 3. Режим доступа: <http://nso-journal.ru>.

For citation:

Samosudova N.V. Kapital'nyy remont mnogokvartirnykh domov i organizatsiya ego finansirovaniya [Capital Repair of Apartment Blocks and its Financing]. *Stroitel'stvo: nauka i obrazovanie* [Construction: Science and Education]. 2015, no. 3, paper 3. Available at: <http://www.nso-journal.ru> (In Russian)