# МЕХАНИЗМ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА КАК КЛЮЧЕВОЙ ЭЛЕМЕНТ ВОСПРОИЗВОДСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ФОНДА В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ АЛТАЙСКОГО КРАЯ

**Мартенс А. А.**

кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов и кредита, Алтайский государственный университет (Россия), 656049, Россия, г. Барнаул, пр. Социалистический, д. 69, ann-martens@yandex.ru

УДК 332.8
ББК 65.441-93

**Цель.** Рассмотрение возможных сценарных проблем реализации вводимого механизма финансирования капитального ремонта многоквартирного фонда на уровне муниципалитетов Алтайского края.

**Методы.** Проведен анализ реализации механизма финансирования капитального ремонта многоквартирного фонда, основанного преимущественно на бюджетном финансировании, и представлен прогноз первоочередных проблем при введении нового порядка финансирования воспроизводства общего имущества МКД.

**Результаты.** Автором проанализированы два подхода к организации капитального ремонта многоквартирного фонда, с акцентом на сильные и слабые стороны последних. Также на основании обоснованных экспертных оценок, автором выделяются базовые системные проблемы реализации нового механизма финансирования воспроизводства многоквартирного фонда на уровне муниципалитета, с предложением по отдельным из них вариантов их предотвращения.

**Научная новизна.** Научная новизна заключается в исследовании неэффективных элементов предшествующей и внедряемой системы финансирования капитального ремонта многоквартирного фонда.

*Ключевые слова:* финансирование капитального ремонта, многоквартирный фонд.

# FINANCIAL MECHANISM FOR MAJOR REPAIRS AS A KEY ELEMENT OF APARTMENT FUND REPRODUCTION IN THE MUNICIPALITIES OF THE ALTAI REGION

**Martens A. A.**

Candidate of Science (Economy), Associate Professor, Department of Finance and Credit, Altai State University (Russia), 69, Sostyolistichesky ave., Barnaul, Russia, 656049, ann-martens@yandex.ru

© Мартенс А. А., 2015

**Purpose.** Consideration of possible scenario implementation challenges of introduced a mechanism for financing capital repairs of apartment fund in the municipalities of the Altai Territory.

**Mathods.** The author analyzed the implementation of the mechanism for financing capital repairs of apartment fund, based primarily on budget financing, and presented a forecast the priority issues with the introduction of a new mode of financing the reproduction of the common property of an apartment building.

**Results.** The author analyzes the two approaches to the organization of capital repairs of apartment fund, with a focus on the strengths and weaknesses. Also on the basis of expert estimates, the author highlighted the basic systemic problems

of implementing a new funding mechanism for reproduction of an apartment fund at the municipal level, with the offer of options for its' prevention.

**Scientific novelty.** Scientific novelty lies in the study of inefficient elements of the preceding and implemented system of financing capital repairs of apartment fund.

*Key words:* financing of capital repairs, apartment fund.

**Одной из ключевых проблем на уровне муниципалитета в области жилищно-коммунального хозяйства является сохранение потребительских свойств многоквартирного фонда в условиях недостаточности финансирования жилищной сферы, инертности собственников и перманентного реформирования жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в целом.**

На современном этапе не создан эффективный механизм финансирования восстановления критического обветшания многоквартирных домов (МКД), их инфраструктуры и повышение уровня благоустройства жилищного фонда, что выражается несоответствием высоких затрат по проведению ремонта и уровню воспроизводства МКД, существенной коррупционной составляющей, низкими объемами финансирования.

Безусловно, при переходе сферы ЖКХ на рыночные принципы деятельности с муниципальных образований законодательно снята обязательная финансовая нагрузка по восстановлению многоквартирного фонда, за исключением тех МКД, где муниципалитет является собственником, но предыдущие обязательства по модернизации и реконструкции многоквартирного фонда все еще остаются не выполненными, а это формирует не только социальные проблемы, но и тормозит развитие энергоэффективности территорий.

В связи с тем, что Алтайский край является дотационным, то у муниципалитетов нет возможности внедрения самостоятельных программ финансирования капитального ремонта, поэтому они могут основываться только на общефедеральном механизме, а значит его эффективность прямо влияет на порядок финансирования воспроизводства жилищного фонда с целью снижения уровня аварийного, ветхого фондов и обеспечения гражданам комфортными и безопасными условиями проживания.

Вопросы воспроизводства многоквартирного фонда до сих пор остаются одними из самых актуальных. Они нашли свое отражение в трудах таких отечественных ученых как К. В. Демьянов, И. Генцлер, А. А. Хугаева, Е. Б. Смирнов (практика реализации финансирования за счет средств Фонда реформирования ЖКХ) Т. Ю. Овсянникова, П. А. Сазонов (инвестирование реновационных процессов в жилищном комплексе), А. М. Стражников, А. Г. Ройтман, С. А. Белолипецкий (технологические вопросы организации капитального ремонта и стратегии его проведения), Д. С. Якунцев (организационно-экономический механизм предоставления услуг капитального ремонта МКД), В. И. Мочалов (методы определения затрат на капитальный ремонт многоквартирного дома и его составных частей с использованием расчетных моделей), Д. П. Гордеев, С. Н. Соловых, С. Матиящук (законодательные вопросы регулирования воспроизводства многоквартирного фонда), Л. Н. Чернышов, П. И. Камнева (методология капитального ремонта жилищного фонда) и др.

В тоже время научные исследования в области вводимого механизма финансирования капитального ремонта на уровне Алтайского края являются недостаточными, что формирует цель представленного исследования.

Цель: рассмотрение возможных сценарных проблем реализации вводимого механизма финансирования капитального ремонта многоквартирного фонда на уровне муниципалитетов Алтайского края.

Для достижения указанной цели автором использовались следующие методы: анализ реализации механизма финансирования капитального ремонта многоквартирного фонда, основанного преимущественно на бюджетном финансировании, и прогнозирование первоочередных проблем при введении нового порядка финансирования воспроизводства общего имущества МКД.

Состояние жилого фонда в муниципалитетах Алтайского края, как и в целом в Российской Федерации, является критическим. Более 37 % жилищного фонда имеет износ в диапазоне от 31 % до 65 %; по времени постройки преобладают жилые дома, введенные в 1971–1995 годах, на них приходится порядка 48 % от общего жилищного фонд края, в то время как дома обеспеченными всеми видами благоустройства составляют только 36 % (для сравнения в Центральном Федеральном Округе 82 %) [1]. Доля аварийного и ветхого фонда в 2013 г. составляла 2,31 %, что, безусловно, ниже чем в среднем по СФО (3,95 %), но выше чем в предыдущем периоде на 5 %. И, не смотря на существенные финансовые вливания, уровень аварийности

*Таблица 1.* **Показатели финансирования капитального ремонта в муниципалитетах Алтайского края, на 1 января [1]**

| Год | Общие затраты на капитальный ремонт, тыс. руб. | Общие затраты на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов | |
|---|---|---|---|
| | | тыс. руб. | удельный вес, % |
| 2009 | 1326652,4 | 1315238,9 | 99,1 |
| 2010 | 2798038,7 | 2779525,6 | 99,3 |
| 2011 | 1096288,9 | 1091373,9 | 99,6 |
| 2012 | 513112,3 | 459672,7 | 89,6 |
| 2013 | – | 746683,6 | – |
| 2014 | – | 239952,6 | – |

и ветхости жилищного фонда существенно не меняется, т. к. в 2002 г. данный показатель равнялся 2,2% как и в 2012 году.

Что касается многоквартирного фонда, то в муниципалитетах Алтайского края в 2014 г. на него в совокупности приходилось 32317,2 тыс. м$^2$, из них 92% находится в частной собственности и 30% нуждается в капитальном ремонте.

Приведенные данные свидетельствуют о несоответствии большей части жилищного фонда муниципалитетов Алтайского края по качественным характеристикам, уровню благоустройству. Одними из основных причин сложившегося положения являются перманентное недофинансирование капитального ремонта со стороны государства, в связи с отсутствием достаточного объема средств бюджетов соответствующего уровня, неразвитой системой финансирования рассматриваемых работ, в том числе ее кредитного и гарантийного элементов, отсутствие ответственного собственника способного взять на себя обязательство по восстановлению и сохранению общего имущества.

В то время как реализация стратегии капитального ремонта влияет на жизненный цикл здания, качество и комфорт проживания в нем.

Как отмечают А. М. Стражников и А. Г. Ройтман [2], в системе технического обслуживания используют две стратегии организации ремонтов:

- планово-предупредительная, при которой межремонтные периоды определяются нормативными сроками службы элементов, а ремонт выполняется для предупреждения появления отказов;
- стратегия наработки на отказ, при которой на ремонт назначаются элементы, вышедшие из строя.

Планово-предупредительная стратегия ресурсоемкая, так как предполагает регулярное проведение ремонта, ее основными преимуществами являются продление жизненного цикла здания в целом, комплексный характер ремонта, сохранение и рост стоимости жилого дома, обеспечение высокого качества проживания.

Вторая стратегия более экономичная вследствие того, что удлиняются межремонтные периоды, элементы эксплуатируются до полного исчерпания технических характеристик, при этом ремонт носит выборочный характер, что не позволяет обеспечивать высокое качество проживания (например, недофинансирование планово-предупредительных работ здания на первом году функционирования объекта в 100 тыс. рублей к шестому году может сформировать потребность в ремонте на 6,5 млн. руб., срок которого уже нельзя будет отложить [3, с. 30]).

Невзирая на значительные преимущества первой стратегии технического обслуживания, в настоящее время в условиях дефицита финансирования жилищного хозяйства в муниципалитетах Алтайского края применяется стратегия ремонта наработки на отказ, что подтверждают данные таблицы. Так, финансирование затрат на капитальный ремонт в стоимостном выражении имеет тенденцию к снижению (на восстановление МКД затраты снижены на 82%).

Для формирования эффективного механизма воспроизводства многоквартирного фонда был принят Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее Фонд ЖКХ). Основная задача вводимого механизма финансирования была выполнение государством обязательства по проведению капитального ремонта, в том числе в приватизированных домах, в которых он ранее не проводился.

Представленный механизм основывался на системе субсидирования (за счет средств государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ») и софинансирования за счет бюджетов субъектов Российской Федерации и муниципалитетов, а также средств собственников жилья. Причем изначально доля собственников должна была составлять не менее 15%, в дальнейшем этот показатель устанавливался субъектами самостоятельно. В 2014 году в Алтайском крае доля собственников была снижена до 7%, но при обязательном участии в финансировании городов и районов края в объеме от 8,17% до 32,66%, в зависимости от типа муниципального образования.

Всего на проведение капитального ремонта многоквартирных домов Алтайскому краю за период с 2008 по 2013 годы было направлено 5 858,5 млн. рублей, в том числе: средства государственной корпорации – Фонда

содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства – 4 744,6 млн. рублей (81%), средства краевого бюджета – 308,4 млн. рублей (5,2%); средства местных бюджетов – 485,4 млн. рублей (8,3%), средства собственников помещений – 319,7 млн. рублей (5,5%) [4, п. 1].

В реализации мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов приняли участие 138 муниципальных образований Алтайского края. За период с 2008 по 2013 годы улучшено техническое состояние 3632 многоквартирных домов, в том числе в 3399 домах проведен капитальный ремонт отдельных конструкций (98%) и только в 233 домах проведен комплексный ремонт [4, п. 1], что составляет только 2% от общего количества многоквартирных домов.

Несмотря на ряд позитивных изменений, функционирующая модель организации и финансирования капитального ремонта так и не смогла решить ключевые задачи – остановить катастрофическое обветшание многоквартирного фонда, снизить ресурсопотери (особенно тепловой энергии) и обеспечить внедрение ресурсосберегающих технологий, обеспечить формирование ответственного коллективного собственника. Также возникло осознание, что методами, основанными преимущественно на централизованном бюджетном финансировании, системные проблемы решить невозможно.

Все это обусловило введение 1 января 2014г. нового механизма финансирования капитального ремонта, базовый порядок которого определен изменениями в Жилищном кодексе Российской Федерации, а именно введением раздела «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» [5, раздел 9]. Принятые поправки формируют единую долгосрочную систему капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Согласно приведенным изменениям все обязательства по капитальному ремонту многоквартирного дома не только индивидуального, но и общего имущества передается в сектор ответственности собственника, а государство снимает с себя данное обязательство, за исключением аварийного фонда.

Финансирование капитального ремонта общего имущества предполагается путем формирования целевого фонда преимущественно за счет отчислений собственников помещений многоквартирных домов на капитальный ремонт (в качестве дополнительных источников выступают оплаченные штрафы, начисленные проценты по счету). Аккумуляция данного фонда может осуществляться [5, ч. 3 ст. 170] одним из следующих способов: на специальном счете; на счете регионального оператора. Меры государственной и муниципальной поддержки по финансированию капремонта МКД будут представляться независимо от выбранного собственниками помещений в доме способа формирования фонда капремонта.

Ключевыми отличиями от предыдущей практики являются:

- Обязательность взносов собственников помещений в МКД на капитальный ремонт общего имущества. За исключением помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом [5, ст. 169 п. 2].
- введение нового участника распределения финансовых ресурсов на капитальный ремонт – регионального оператора;
- активное привлечение коммерческих банков для организации системы платежей и обслуживания персонифицированных счетов (на настоящий момент эти функции закреплены за ПАО «ВТБ»).

Несмотря на общую концепцию для реализации всей системы финансирования необходимо активное участие как региона, муниципалитетов, так и самих собственников.

Для внедрения соответствующего механизма перед субъектами Российской Федерации были поставлены следующие задачи:

1. Уточнение правового поля в области проведения капитального ремонта. Для чего в Алтайском крае был принят закон от 28 июня 2013 года №37-ЗС «О регулировании некоторых отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края».

2. Формирование региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов на основании данных аккумулированных муниципальными образованиями. В Алтайском крае 27 марта 2014 года была принята программа «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края на 2014–2043 годы». [4]

Реализация программы предполагается с 2018 года. В представленной программе устанавливается перечень работ по капитальному ремонту (может быть более широким, чем федеральный, в том числе учитывать специфику муниципалитетов); список многоквартирных домов по муниципалитетам, включенных в программу; минимальный размер платы за капитальный ремонт с расчетом на кв. метр (в Алтайском крае установлены следующие размеры минимального [5]: пять рублей для жилых(нежилых) помещений кирпичных, монолитных, блочных и панельных многоквартирных домов до четырех этажей включительно;

пять рублей 50 копеек для деревянных многоквартирных домов и домов смешанных конструкций до 4 этажей включительно; четыре рубля 50 копеек для многоквартирных домов, количество этажей в которых пять и выше).

3. Создание регионального оператора (возможно несколько). В Алтайском крае данные функции закреплены за Алтайским краевым фондом капитального ремонта многоквартирных домов [6] учредителем которого является Главное управление строительства, транспорта, жилищно-коммунального и дорожного хозяйства Алтайского края.

За органами местного самоуправления в исследуемом механизме финансирования общего имущества многоквартирного фонда закреплены следующие обязанности:

- Реализация Краевой программы проведения капитального ремонта общего имущества МКД, в том числе путем формирования краткосрочных (ежегодных) планов проведения капитального ремонта.
- Информирование собственников на местах, в том числе и разъяснительная работа по вопросам реализации Краевой программы.
- Проведение инвентаризации и технический мониторинг многоквартирных домов.
- Создание комиссий по определению очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.
- Техническое сопровождение на уровне муниципального образования (определение сроков ремонта, формирование пакета документов, предоставления их в срок по установленной форме).

Базовые функции собственников многоквартирных домов состоят в выборе на общем собрании способа аккумуляции средств, установке взноса на капитальный ремонт общего имущества (минимальный уровень определяется субъектом РФ, максимальный – не ограничен), своевременной оплате отчислений на капремонт.

Для собственников установлена деликатная ответственность за сохранность общего имущества МКД. При нарушении сроков оплаты взносов на капремонт (до 10 числа каждого месяца [7, ст. 155 п. 1]) предусмотрены штрафные санкции в виде пени на сумму задолженности размером 1/300 ставки рефинансирования Банка России, действующей на момент оплаты, а также передача данных в бюро кредитных историй. Взносы будут производиться как в добровольном, так и судебном порядке. Во втором случае собственники будут обязаны также возместить судебные издержки.

По итогам 2014 года в программу «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края» включено 8447 домов общей площадью 11180620, 26 тыс. кв. метров из 69 муниципалитетов Алтайского края, из них собственники 7,5 тыс. домов выбрали счет регионального оператора (89 %), персонифицированные счета – 900 (11 %) [1, п. 4].

Практика муниципалитетов Алтайского края соответствует общероссийской, т. е. наиболее популярным является способ формирования Фонда капремонта МКД получившего у практиков название «общий котел».

Причинами данного положения являются его привычность, простота для населения, отсутствия необходимости дополнительных финансовых вложений со стороны собственников и возможность проведения капитального ремонта многоквартирных домов при достаточно высокой пассивности собственников помещений. Представленный способ ориентирован на собственников с невысоким уровнем достатка, в том числе малоимущих граждан, приватизировавших свою жилплощадь, проживающих в многоквартирных домах с повышенным уровнем износа.

Специальный счет аккумулирования Фонда капитального ремонта МКД традиционно выбирают собственники новых крупных многоквартирных домов, с невысоким уровнем износа, с достатком выше среднего, готовых к активному участию в организации данного ремонта.

Наиболее слабыми сторонами обоих моделей являются следующие. Так, для первого – это зависимость качества организации капитального ремонта от проработанности нормативной базы на уровне региона. Также модель не позволяет учитывать дифференциацию доходов регионов, собственников и различный уровень износа многоквартирного фонда по субъектам Российской Федерации, а уровень реальной собираемости платежей на капитальный ремонт с населения может оказаться ниже расчетной и заложенной в региональных программах капитального ремонта.

Что касается модели финансирования основанной на персонифицированном банковском счете, то она требует активного участия собственников в ее проведении, а значит, зависит от уровня их знаний и навыков, является наиболее затратной. Возможный объем работ будет зависеть от суммы накопленных средств, которых даже при софинансировании из соответствующего бюджета может быть недостаточно.

Для обеих моделей высок уровень риска коррупционной составляющей, снижение которой возможно при повышении инициативы собственников в проведении капитального ремонта, также новый порядок проведения капитального ремонта определяет рост размера платы за жилищно-коммунальные услуги с момента включения в них платы за капитальный ремонт.

В процессе реализации рассматриваемого механизма финансирования капитального ремонта общего имущества МКД на уровне муниципалитетов Алтайского края возможны следующие системные проблемы [8, с. 28–31]:

1. Невозможность проведения капитального ремонта в короткие сроки (за два года на счете одного дома, к примеру, 100-квартирного, накопится 300–500 тыс. рублей, что крайне недостаточно для проведения полноценных работ, т. к. только замена лифта будет стоить 1,5 млн. руб.).

2. Нет экономически обоснованной платы за капитальный ремонт, как следствие, необходимость бюджетного софинансирования либо уменьшение объема работ по капитальному ремонту или перенос сроков ремонта на более поздний период.

3. Недостаточность средств собственников на полноценный капитальный ремонт домов и отсутствие инструментов дополнительного финансирования (например, банковских кредитов на данные цели).

Согласно оценкам Л. Н. Чернышова при ставке сбора на капремонт соответствующему принятому в Алтайском крае (5 рублей за кв. метр) за счет только прямых платежей собственников можно будет отремонтировать только 2,5 % многоквартирного жилья [9, с. 9].

Как показывает международный опыт, наиболее эффективной является структура финансирования капитального ремонта МКД, включающая не только регулярные платежи собственников, но и кредитную составляющую (под обеспечение регулярных платежей сособственников), государственную бюджетную поддержку в виде софинансирования капитального ремонта и предоставления гарантий банкам через специально создаваемые государственные финансовые институты развития (гарантийные агентства, специализированные государственные банки, фонды и т. п.) [10, с. 5].

4. Обесценение и защита средств аккумулированных в ремонтный фонд (в настоящее время индексация и страхование фондов капитального ремонта не предусмотрены).

5. Проблемы сбора обязательных платежей на капитальный ремонт, в том числе с собственников, владеющих нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

6. Непроработанность законодательства, так например, при открытии спецсчета возникают расходы с его открытием и ведением, в тоже время минимальный размер взноса на капитальный ремонт не предусматривает их покрытие.

7. Отсутствие достоверной информации о техническом состоянии многоквартирных домов региона, их технических характеристиках о ремонтах, которые были проведены. Для этого на уровне муниципальных образований необходимо создание общей информационной платформы, содержащей полноценные электронные технико-эксплуатационные паспорта МКД этой территории. Технически это возможно, в том числе путем установления у субъектов управления многоквартирным домом соответствующего программного обеспечения (например, «Умный дом») и сведения всех данных на одной информационной платформе. Такая практика уже используется отдельными муниципалитетами из Центрального федерального округа.

8. В обязательном перечне работ не учтены специфичные работы, которые будут актуальны для отдельных регионов и муниципалитетов. Этот пробел могут восполнить соответствующие программы субъектов РФ, но только при обоснованном подходе к их разработке, основанного на тщательном мониторинге МКД территорий.

9. Не проработан вопрос о выполнении государства своих предыдущих обязательств по капитальному ремонту или механизм возмещения данных затрат для собственников (по оценке Института экономики города это почти 10 трлн. рублей), так как объем выполненных работ по капитальному ремонту составлял от требуемого только порядка 4 % [9, с. 5].

Предшествующая система финансирования капитального ремонта, не смотря на позитивный сдвиг, не оправдала себя, так как не смогла обеспечить финансирование воспроизводства многоквартирного фонда, по финансовым и организационным причинам. На настоящее время вопрос восстановления многоквартирного фонда в муниципалитетах стоит очень остро (фактическое обветшание жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры критическое – от 60 до 80 %), при этом новые многоквартирные дома уже сейчас подвергаются ускоренному износу.

Решить все выделенные проблемы только путем передачи обязательств по сохранению и восстановлению общего имущества многоквартирных домов на собственников невозможно. Безусловно, необходима модернизация модели кредитования жилищной сферы; своевременное выполнение текущего ремонта, капитальный ремонт должен носить комплексный характер направленный на приведение многоквартирного дома в проекторное состояние; формирование информационной системы о состоянии многоквартирных домов и переведение их в объект недвижимости; создание условий для внедрения и использования ресурсосберегающих технологий; развитие системы добровольного страхования и др.

Несмотря на то, что большая часть необходимых дополнительных введений носит централизованный

порядок, за муниципалитетами остается одна из самых важных задач – адаптация предлагаемого механизма к условиям отельной территории. Это невозможно реализовать без полноценного, а не формального участия органов местного самоуправления. Введенные изменения должны носить не точечный характер, а формировать комплексную систему организации и финансирования капитального ремонта многоквартирного фонда, только в этом случае цель сохранения и воспроизводства многоквартирных домов будет достигнута.

Выводы: Кризисное состояние жилищного фонда формирует необходимость внедрения эффективного механизма его воспроизводства и, прежде всего, финансирования капитального имущества многоквартирного фонда. Неоспоримым является тот факт, что государство и муниципалитет не обязаны нести это бремя ответственности, но собственники на себя его тоже не могут взять в полной мере. В связи с чем современный механизм организации финансирования капитального ремонта в многоквартирных домах должен быть дополнен инфраструктурно (кредитный, гарантийный, страховой элементы и пр.), носить комплексный характер и в ближайшей перспективе предполагать субсидирование до нивелировании критического уровня обветшания многоквартирных домов, как правило, связанного с нарушением технологии его воспроизводства.

Кроме того, необходимо осознавать, что в существующем варианте рассматриваемый механизм нуждается в значительной доработке. Но одной из положительных черт, является его возможность адаптации для муниципалитета. Поставленная задача является трудоемкой и ресурсоемкой, так как для понимания объекта воспроизводства, формирования адресных программ необходимо знание его свойств, состояния, что невозможно без постоянного мониторинга (технические условия до сих пор не созданы) и на современном этапе это основная задача органов местного самоуправления.

## Литература:

1 Показатели состояния жилищного фонда Алтайского края и общих затрат на его капитальный ремонт // официальный портал Федеральной службы государственной статистики [электронный ресурс]. URL:http://cbsd.gks.ru – Загл. с экрана. (дата обращения 06.04.2015)

2 *Стражников А. М., Ройтман А. Г.* Мониторинг технического состояния жилых зданий // ЖКХ: журнал для руководителя и главного бухгалтера. 2000. Ч. 1. №1. [электронный ресурс]. URL: http://www.kafedra-zhkh.ru/public.html – Загл. с экрана. (дата обращения 10.03.2015)

3 *Белолипецкий М. А.* Ремонт МКД в условиях финансового дефицита // Управление многоквартирным домом. 2014. №5. С. 26–30

4 Краевая программа «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края на 2014–2043 годы» [электронный ресурс]: утв. Постановлением Администрации Алтайского края от 27 марта 2014 года № 146. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

5 Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Алтайского края, на 2014 год [электронный ресурс]: утв. Постановлением Администрации Алтайского края от 28 марта 2014 года № 151. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

6 О создании некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонт многоквартирных домов» [электронный ресурс]: утв. Постановлением Администрации Алтайского края от 25 марта 2014 года № 133. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

## References:

1 Indicators of the Altai Territory housing funds' state and the total cost of its capital repairs // the official portal of the Federal State Statistics Service [e-resource]. URL:http://cbsd.gks.ru (access date 06.04.2015)

2 *Straznikov A. M., Roitman A. G.* Monitoring the technical condition of residential buildings // JKH: jurnal dlya rukovoditelya I glavnogo buhgaltera. 2000. Part. 1. №1. [e-resource]. URL: http://www.kafedra-zhkh.ru/public.html (access date 10.03.2015)

3 *Belolipetskiy M. A.* Repair of apartment buildings in the financial deficit // Upravleniye mnogokvartirnym domom. 2014. №5. P. 26–30

4 The regional program "Major repairs of the common property in apartment buildings located in the Altai Territory on 2014–2043» [e-resource]: approved by the Resolution Altai Territory Administration on March 27, 2014 № 146. Access from the reference and legal system "ConsultantPlus".

5 On establishing the minimum size of the contribution for major repairs of the common property in apartment buildings located in the Altai Territory, 2014 [e-resource]: approved by the Resolution Altai Territory Administration on March 28, 2014, № 151. Access from the reference and legal system "ConsultantPlus".

6 On the establishment of a non-profit organization "Regional operator of the Altai Territory "Major repair of apartment buildings fund" [e-resource]: approved by the Resolution Altai Territory Administration on March 25, 2014, № 133. Access from the reference and legal system "ConsultantPlus".

**Литература:**

7 Жилищный кодекс РФ [электронный ресурс]: утв. Федеральным законом «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ» от 29.12.2004 № 188-ФЗ: в ред. федерального закона Российской Федерации от ред. от 31.12.2014 № 499-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»

8 *Генцлер И. В.* Основные проблемы капитального ремонта многоквартирных домов и пути их решения // Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. 2014. № 15. С. 27–31

9 *Чернышов Л. Н.* Риски берет на себя государство // Управление многоквартирным домом. 2012. №11. С. 3–11.

10 Финансирование капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных жилых домов в России. М.: Международная финансовая корпорация Европейский банк реконструкции и развития. 2012. 34 с.

**References:**

7 Housing Code of the Russian Federation [e-resource]: approved by the Federal Law “On introduction of the Housing Code of the Russian Federation” dated 29.12.2004 № 188-FZ: as amended by Federal Law of the Russian Federation, ed. from 31.12.2014 № 499-FZ. Access from the reference and legal system “ConsultantPlus”.

8 *Gentsler I. V.* The main problems of the major repair of apartment buildings and its’ solutions // Analiticheskiy vestnik Soveta Federatsii FS RF. 2014. № 15. P. 27–31

9 *Chernyshov L. N.* The risks borne by the State // Upravleniye mnogokvartirnym domom. 2012. №11. P. 3–11.

10 Funding for capital repairs and energy efficiency of apartment houses in Russia. M.: International Finance Corporation The European Bank for Reconstruction and Development. 2012. 34 p.