

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
Кафедра финансов, денежного обращения и кредита

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В
ГЭК И ПРОВЕРЕНО НА ОБЪЕМ
ЗАИМСТВОВАНИЯ
Заведующий кафедрой

канд. экон. наук
Мочалов К.А. Баннова
« 3 » *Герасимов* 2018г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(магистерская диссертация)

ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СУБЪЕКТА РФ: ОРГАНИЗАЦИОННО-
ФИНАНСОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ

38.04.01 Экономика

Магистерская программа «Финансовая экономика (финансомика)»

Выполнила работу
Студентка 3 курса заочной
формы обучения

М

Герасимова
Анна
Валерьевна

Научный руководитель
Канд. экон. наук, доцент

Юманова

Юманова
Наталья
Николаевна

Рецензент
Главный бухгалтер
МКУ «Служба технического
контроля»

Головина

Головина
Татьяна
Алексеевна

г. Тюмень, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СУБЪЕКТОВ РФ.....	6
1.1. Понятие и сущность фонда капитального ремонта.....	6
1.2. Организационно-правовое регулирование фонда капитального ремонта	14
1.3. Международный опыт создания и функционирования фондов капитального ремонта.....	19
ГЛАВА 2. АНАЛИЗ РАБОТЫ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	25
2.1. Анализ деятельности фонда капитального ремонта Тюменской области.....	25
2.2. Анализ деятельности Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов.....	44
ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ.....	58
3.1. Оценка деятельности Фонда капитального ремонта Тюменской области.....	58
3.2. Проблемы, встречающиеся в деятельности Фонда капитального ремонта и пути их решения.....	62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	69
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ.....	72
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	82

ВВЕДЕНИЕ

В большинстве городов России потребность в капитальном ремонте многоквартирных домов растёт из года в год. Так, наряду с новым строительством, всё большую значимость приобретает капитальный ремонт жилищного фонда, который позволяет существенно улучшить техническое состояние дома. Капитальный ремонт многоквартирных домов в современных условиях развития экономики предполагает совместное участие в этом процессе как органов местного самоуправления, так и собственников жилья. После нововведений в Жилищный кодекс у населения все чаще стали появляться вопросы по организации и проведению ремонта, а также по его финансированию.

Исследования по вопросам формирования и развития фондов капитального ремонта начали проводить не так давно. Однако значительный вклад внесли такие ученые как Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Прокофьев В.Ю., Гордеев Д.П., Колесников И.В., Ланцев Д.М., освещая вопросы законодательного регулирования региональных систем капитального ремонта, возможных решений и действий собственников помещений в многоквартирных домах.

Цель работы – на основе анализа выявить организационно-финансовые проблемы фонда капитального ремонта субъекта РФ.

Для достижения цели были поставлены следующие задачи:

- определить сущность, понятие и роль фонда капитального ремонта;
- выявить проблемы правового регулирования фонда капитального ремонта;
- изучить международный опыт создания и функционирования фондов капитального ремонта;
- провести анализ деятельности фонда капитального ремонта Тюменской области;

- провести анализ деятельности Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов;
- разработать систему планирования капитального ремонта жилищного фонда в современных условиях;
- оценить деятельности Фонда капитального ремонта Тюменской области;
- определить проблемы, встречающиеся в деятельности Фонда капитального ремонта и предложить пути их решения.

Объектом проводимого исследования является фонд капитального ремонта субъекта РФ.

Предметом выступают организационно-финансовые отношения по проведению капитального ремонта.

Элементы новизны, сформулированные по итогам исследования, заключаются в следующем:

1) определены и систематизированы факторы, влияющие на стоимость капитального ремонта в субъектах РФ: Тюменской области и Ханты-Мансийском автономном округе - Югре, установлена сила влияния выявленных факторов;

2) разработана экспертная модель формирования стоимости выполнения капитального ремонта по Тюменской области

3) определен комплекс финансово-организационных проблем фонда капитального ремонта субъекта РФ (на примере Тюменской области), разработаны предложения по их решению.

Материалы магистерской диссертации могут быть полезны для дальнейшего анализа организационно-финансовой деятельности фонда капитального ремонта.

В ходе исследования были использованы сравнительный метод, корреляционный и регрессионный анализы.

ГЛАВА 1. ФОРМИРОВАНИЕ ФОНДОВ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СУБЪЕКТОВ РФ

1.1. Понятие и сущность фонда капитального ремонта

Проведение своевременного и качественного капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов – это один из способов сохранения жилого фонда.

Фонд капитального ремонта рассматривается в двух разных значениях – как совокупность денежных средств, аккумулированных на специальных счетах для проведения капитального ремонта, и некоммерческие организации, созданные для управления и распоряжения этими финансовыми поступлениями.

В 2015 году был введен новый вид обязательного платежа – ежемесячные взносы на капитальный ремонт, которые образуют значительную часть фонда капитального ремонта. Кроме того, фонд капитального ремонта формируется за счет пени, уплаченных собственниками помещений за несвоевременную оплату взносов; процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на счете, на котором осуществляется формирование фондов капитального ремонта; доходов, полученных от размещения средств фонда капитального ремонта; средств финансовой поддержки. [16, ст.170] Финансовую поддержку могут предоставлять товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы, управляющие организации, а также региональный оператор за счет средств федерального, регионального или местного бюджета. [16, ст. 191].

Размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома исчисляется:

- как сумма указанных выше поступлений в фонд капитального ремонта
- за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда капитального ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту и авансов за них. Средства из фонда капитального

ремонта можно потратить исключительно на определенные в ст. 166 Жилищного кодекса РФ цели:

- ремонт внутридомовых инженерных систем (электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения);
- ремонт или замену лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента.

Также могут быть добавлены другие виды ремонтных работ, в том числе:

- утепление фасада;
- переустройство крышу;
- устройство выходов на кровлю;
- установку общедомовых счетчиков и узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов.

В целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и для обеспечения его своевременного проведения субъектами РФ формируются и утверждаются региональные программы капитального ремонта. В рамках одного региона принимается одна программа, которая должна содержать:

- перечень всех многоквартирных домов в регионе;
- перечень услуг и работ по капитальному ремонту, которые будут производиться в домах;
- сроки проведения капитального ремонта в домах.

Региональная программа капитального ремонта утверждается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации.

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех много квартирных домах на территории Российской Федерации. При этом не признаются таковыми дома, в которых выход из каждой квартиры осуществляется непосредственно на улицу, а не на лестничную площадку. В программу также не входят дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Кроме того могут не включаться дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, а также дома, в которых совокупная стоимость услуг и работ по капитальному ремонту, в расчете на один квадратный метр превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Новые многоквартирные дома включаются в региональную программу не ранее чем через год, но не позднее пяти лет после ввода в эксплуатацию.

Очередность проведения капитального ремонта определяется исходя из критериев, которые установлены законом субъекта Российской Федерации и могут отличаться по муниципальным образованиям. Однако приоритетными являются работы по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения и ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации.

Сроки могут быть сдвинуты в связи с воспрепятствованием оказанию услуг или выполнению работ собственниками помещений, недопусками подрядной организации в помещения для проведения капитально ремонта.

Также по решению собственников на общем собрании капитальный ремонт может быть перенесен на более поздний период или сокращен перечень планируемых видов услуг и работ.

Региональная программа капитального ремонта подлежит актуализации не реже чем один раз в год.

Для конкретизации сроков, видов работ и объема государственной, муниципальной поддержки утверждаются краткосрочные планы реализации региональной программы сроком на три года.

Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта утверждается органами государственной власти субъекта Российской Федерации.

Краткосрочные планы реализации региональной программы формируются исходя из трех принципов:

1) на цели капитального ремонта используются остатки средств на счете, не использованных в предыдущем году, и прогнозируемый объем взносов на капитальный ремонт в текущем году;

2) корректировка объема работ происходит исходя из фактического уровня собираемости средств на капитальный ремонт на счете;

3) актуализация краткосрочного плана в связи с ликвидацией последствий аварии, иных чрезвычайных ситуаций природного или техногенного характера.

Региональная программа и краткосрочные планы подлежат размещению в системе органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления, которые их утвердили. [16, ст. 168]

Собственники помещений в многоквартирном доме могут выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта:

1) на счете регионального оператора капитального ремонта

или

2) на специальном счете, открытом для капитального ремонта конкретного дома.

Существуют сходства и различия этих способов.

Во-первых, региональный оператор открывает счета в кредитных организациях, отобранных по результатам конкурса. В нем могут участвовать российские кредитные организации, в том числе входящие в одну банковскую группу или один банковский холдинг и соответствующие на дату подачи заявки на участие в конкурсе следующим требованиям:

- наличие кредитного рейтинга не ниже уровня А+ (RU) по национальной рейтинговой шкале Аналитического кредитного рейтингового агентства и (или) не ниже уровня «ruA+» по

национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства «Эксперт РА»;

- размер собственных средств (капитала) должен быть не менее 250 млрд. рублей по имеющейся в Банке России отчетности. [43]

Обслуживание счета происходит бесплатно. На временно свободные средства, находящиеся на счете, начисляются проценты и в дальнейшем используются на капитальный ремонт.

Для открытия специального счета, необходимо подобрать российскую кредитную организацию, которая будет соответствовать требованиям, установленным Правительством РФ. Банк России ежеквартально размещает о них информацию на своем официальном сайте. В таблице 1.1 указаны банки, соответствующие требованиям в 2018 году.

Таблица 1.1

Кредитные организации, которые могут быть выбраны для открытия специального счета для формирования фонда капитального ремонта

по состоянию на 01.10.2018	по состоянию на 01.07.2018	по состоянию на 01.04.2018
Банк ГПБ (АО)	Банк ГПБ (АО)	Банк ГПБ (АО)
Банк ВТБ (ПАО)	Банк ВТБ (ПАО)	Банк ВТБ (ПАО)
АО "АЛЬФА-БАНК"	АО "АЛЬФА-БАНК"	АО "АЛЬФА-БАНК"
ПАО Сбербанк	ПАО Сбербанк	ПАО Сбербанк
ПАО Банк "ФК Открытие"	АО "Россельхозбанк"	АО "Россельхозбанк"
АО "Россельхозбанк"		

Источник: [17]

Обслуживание счета при этом происходит за дополнительную плату.

Во-вторых, при формировании фонда на счете регионального оператора, денежные средства расходуются на ремонт всех домов, которые также отказались от специального счета в пользу регионального оператора.

При формировании фонда на специальном счете, средства уплачиваемые собственниками на капитальный ремонт принадлежат им самим и идут на ремонт только их дома.

В-третьих, когда средствами распоряжается региональный оператор, у собственников нет возможности выбрать материалы для ремонта. Предельная стоимость работ и услуг устанавливается субъектом РФ. Это может отражаться на выборе материалов и технологий для проведения ремонта. Подрядные организации выбираются на конкурсной основе.

Многоквартирные дома, формирующие фонд на специальном счете, на общем собрании собственников могут определить требования к материалам, их качеству и стоимости, кроме того не устанавливаются ограничения в отношении общей стоимости работ по капитальному ремонту. Также есть возможность установить порядок выбора подрядной организации или определить лицо, которое сделает этот выбор.

В-четвертых, организация и проведение капитального ремонта осуществляются региональным оператором в рамках договора с собственниками – обследование, составление смет, привлечение подрядчика с условием страхования рисков (устранения недоделок в гарантийный срок за счет средств подрядчика), строительный контроль, приемка и оплата работ. Его административно-хозяйственные расходы оплачиваются за счет бюджета субъекта РФ.

При выборе специального счета, организацией капитального ремонта занимаются уполномоченные общим собранием лица. Чаще всего это управляющее многоквартирным домом товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или управляющая организация, либо иная специализированная организация. Затраты на услуги этих лиц должны оплачиваться собственниками помещений дополнительно.

Меры государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта предоставляются независимо от применяемого собственниками

помещений в многоквартирном доме способа формирования фонда капитального ремонта.

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на общем собрании собственников помещений. Решение о переходе на счет регионального оператора вступает в силу через 1 месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания собственников. При переходе на специальный счет решение общего собрания собственников вступает в силу через 1 год после его направления региональному оператору. Однако, смена способа формирования фонда капитального ремонта возможна только при отсутствии невозвращенного кредита, задолженности по оплате оказанных услуг или выполненных работ по капитальному ремонту.

При формировании фонда на специальном счете собственники помещений на общем собрании должны выбрать:

1) размер ежемесячного взноса на капремонт, который должен быть не меньше чем минимальный, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ. При выборе минимального размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт виды работ и сроки их проведения определяются региональной программой.

Если размер ежемесячного взноса больше минимального, перечень работ может быть дополнен другими видами, не предусмотренными программой. Также могут быть выбраны более ранние сроки, если средств на специальном счете достаточно для финансирования ремонта или выбраны иные способы его финансирования.

2) владельца специального счета. Им может быть товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищный кооператив или управляющая организация (УК), осуществляющие управление многоквартирным домом. Также владельцем специального счета может быть выбран региональный оператор.

3) кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет. Если собственники помещений не выбрали кредитную организацию или она не соответствует требованиям, вопрос считается переданным на усмотрение регионального оператора. При выборе регионально оператора владельцем счета, выбранная кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ. [16, ст. 170]

Региональный оператор принимает на себя обязанность по обеспечению реализации капитального ремонта в соответствии с региональной программой и его финансирование за счет средств на его счете. При таком способе формирования фонда могут использоваться средства взносов собственников помещений одних домов на проводимый ремонт в других домах.

Региональный оператор – специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Основными функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, которые формируются на счете регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов, если собственники помещений выбрали его в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать в открытии на свое имя такого счета;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, фонд в которых формируются на счете регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт домов, фонд в которых формируются на счете регионального оператора с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников;

5) контроль за своевременностью выполнения капитального ремонта;

б) иные функции.

Фонд капитального ремонта многоквартирных домов формируется в основном за счет взносов собственников помещений и нуждается в пристальном контроле.

1.2. Организационно-правовое регулирование фонда капитального ремонта

Вопросы, о проведении и финансировании капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, всегда были на повестке дня, как в экономике, так и в законодательстве.

В СССР жилые помещения находились на балансе у государства, которое занималось обслуживанием всех многоквартирных домов. В 1991 году был принят Закон РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации", и жилищный фонд стал активно переходить в частную собственность. При этом существовала оговорка, что запрещается приватизировать квартиры в многоквартирных домах, если не был проведен капитальный ремонт. Государство должно было передать их в хорошем состоянии, однако множество жилья не было отремонтировано. Тогда приняли поправку в закон, что разрешается приватизировать дома, где не был проведен капитальный ремонт, но за государством остается обязанность проводить капитальный ремонт, то есть не один раз.

В конце 2004 года Государственная Дума приняла новый Жилищный Кодекс Российской Федерации, а с 1 марта 2005 года он был введен в действие. Новое законодательство предусматривает обязанность по содержанию общего имущества лежит на собственниках помещений в многоквартирных домах. Однако порядок оплаты и сроки проведения капитального ремонта общего имущества не были установлены. Собственникам помещений необходима было самим устанавливать размер взносов на капитальный ремонт, их периодичность и порядок внесения, что привело к множеству проблем.

В 2007 году за эти проблемы взялся Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. С 2008 года у жителей, чьи дома попали в адресную региональную программу капитального ремонта, появилась возможность провести капитальный ремонт за счет средств Фонда содействия реформированию ЖКХ. Финансовая поддержка предоставлялась только при условии софинансирования в размере 5%, а с 2013 года процент повысился до 15%. Сложность была с установлением суммы взносов на капитальный ремонт и порядком ее оплаты. Кроме того, с целью экономии средств собственники отказывались проводить ремонт. Темпы проводимого капитального ремонта не позволяли качественно улучшить состояние жилищного фонда.

Было принято решение о разработке новой модели финансирования, основанной на финансовых вложениях собственников помещений многоквартирных домов, а также посредством основания фондов капитального ремонта. В связи с этим были внесены изменения в Жилищный кодекс РФ. При этом не все вопросы были решены, в том числе нестыковки, которые появились в ходе практики применения новой системы капитального ремонта. [30]

С 2014 года добавился обязательный взнос на капитальный ремонт. Создается система коллективного инвестирования, когда финансирование происходит за счет средств собственников помещений при поддержке государства.

Жилищный кодекс говорит об общих правилах привлечения кредитов и займов для проведения капитального ремонта, а также о возможности поддержки из федерального бюджета.

Из федерального бюджета финансовая поддержка представляется по заявкам субъекта Российской Федерации через Фонд жилищно-коммунального хозяйства. Для этого необходим утвержденный краткосрочный план реализации региональной программы и обязательное распределение долей софинансирования: федеральное, региональное, муниципальное и финансирование собственниками помещений.

Жилищный кодекс РФ определяет общие правила и принципы организации капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, а также состав лиц, участвующих в процессе ремонта, их права, обязанности и пределы ответственности. Жилищный кодекс возлагает на органы государственной власти субъекта Российской Федерации обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Таким образом, на федеральном уровне осуществляется методическое обеспечение проведения капитального ремонта, а ответственность за своевременное, качественное проведение возложена на регионы.

В каждом регионе состояние домов может существенно отличаться, поэтому региональные власти принимают законы и постановления во исполнение требований федерального законодательства и уточнения его общих положений, действующие на территории определенной области, края, республики, и учитывающие специфику региона.

Согласно статье 167 Жилищного кодекса на региональном уровне для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта органами государственной власти субъекта Российской Федерации должны быть приняты как минимум девять нормативно-правовых актов, которыми:

1) устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт. Рекомендации по его определению дает Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ. Основными положениями являются: оценка общей потребности в финансировании капитального ремонта, доступность взноса для собственников с учетом платы за квартиру и коммунальные услуги, а также достаточность денежных средств с учетом финансовой бюджетной поддержки для выполнения региональной программы;

[40]

Взносы на капитальный ремонт должны уплачивать все собственники помещений за исключением тех, чьи дома признаны аварийными и подлежащими сносу, а также дома, в отношении которых было принято

решение об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

2) устанавливается порядок проведения мониторинга технического состояния жилищного фонда. Его проведение обеспечивает своевременное выполнение работ по капитальному ремонту и выявление ухудшений технического состояния домов; [36]

3) создается региональный оператор. Его деятельность осуществляется за счет средств субъекта Российской Федерации, платежей собственников помещений, формирующих фонд капитального ремонта на счетах регионального оператора; [23]

4) утверждаются порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта;

5) устанавливается порядок подготовки и утверждения региональных программ капитального ремонта и требования к ним. Программы составляются на долгосрочный период (на срок от 20 до 30 лет). В нее включаются все дома с указанием очередности и сроков проведения капитального ремонта, независимо от выбранного способа формирования фонда капитального ремонта, и от необходимости проведения капитального ремонта на момент формирования программы, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. [30]

Очередность включения домов в региональную программу капитального ремонта определяется при помощи данных мониторинга технического состояния МКД в соответствии со следующими критериями:

- год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- дата последнего проведения капитального ремонта;
- физический износ многоквартирного дома (в процентах);
- полнота поступления взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме за последние три года реализации региональной программы.

6) устанавливаются порядок предоставления владельцем специального счета и региональным оператором сведений о денежных потоках и остатке средств на счете, о задолженностях по уплате взносов, о заключенных кредитных договорах и договорах займа, а также иных сведений;

7) устанавливается порядок использования средств фонда капитального ремонта на снос или реконструкцию многоквартирного дома в случае признания его аварийным или подлежащим сносу;

8) устанавливается контроль за целевым расходованием денежных средств и обеспечением их сохранности;

9) устанавливается порядок информирования собственников помещений и управляющих компаний о региональной программе, а также критерии оценки состояния жилых домов для определения очередности проведения капитального ремонта.

Акты органов местного самоуправления принимаются во исполнение требований федерального и регионального законодательства. Городские власти также ответственны за организацию проведения капитального ремонта. Муниципалитеты предоставляют финансовую поддержку за счет средств местных бюджетов.

Органы местного самоуправления правовыми актами устанавливают краткосрочные планы реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в муниципальном образовании. Краткосрочные планы утверждаются сроком на 3 года с перечнем домов, распределенным по годам и указанием видов работ. По каждому жилому дому и каждому конструктивному элементу определяется сумма средств, в пределах которой должен быть выполнен капитальный ремонт.

Органы муниципального образования организуют общие собрания собственников помещений для каждого дома для определения способа формирования фонда капитального ремонта, если это решение еще не было принято собственниками самостоятельно.

В случае, если собственники помещений не выбрали способ формирования фонда капитально ремонта, органы местного самоуправления принимают за жителей решение о формировании фонда на счете регионального оператора.

Если был выбран специальный счет, и капитальный ремонт в установленные региональной программой сроки не был проведен, но существовала необходимость проведения какого-либо вида работ, предусмотренного для этого многоквартирного дома, городские власти принимают решение о формировании фонда на счете регионального оператора и направляют его владельцу специального счета.

Если при проверке органы государственной власти субъекта Российской Федерации выявили, что размер поступлений взносов на капитальный ремонт на специальных счетах составляет менее чем 50% от начислений и задолженность не погасили в срок до 5 месяцев, органы муниципального образования принимают решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора.

Также органы местного самоуправления согласовывают акты приемки выполненных работ по капитальному ремонту.

Таким образом, своевременное выполнение работ по капитальному ремонту – сложный правовой и организационный процесс, объединяющий разработку регионального законодательства и его реализацию через всех участников системы - от органов исполнительной власти до собственников помещений в многоквартирных домах.

1.3. Международный опыт создания и функционирования фондов капитального ремонта

Жители разных стран сталкиваются с проблемой капитального ремонта. В одних странах уже действует проверенная временем система, а другие только ищут пути восстановления жилищного фонда.

Практически во всех странах Восточной Европы и Балтии после приватизации квартир, обязанности по содержанию и ремонту дома были переданы новым собственникам. Но при этом они могли получить финансовую помощь за счет бюджетов различных уровней, и была обеспечена доступность кредитов на капитальный ремонт.

В Литве получить государственную субсидию, грант на капитальный ремонт домов может только товарищество собственников жилья. Сумма может достигать от 15% до 30% стоимости проекта модернизации дома. В Вильнюсе также действует программа, которая позволяет к государственной субсидии присоединить грант города в размере до 15% стоимости проекта. В общей сложности это до 45% от стоимости работ. При этом на счете должна быть сумма собственных средств не менее 10%, а недостающие средства можно занять в банке под гарантию специализированного агентства.

В Эстонии квартирными товариществами по обращениям предоставляется компенсация части расходов на уже выполненный капитальный ремонт. Финансовая поддержка составляет 10% стоимости работ и между товариществами распределяется только ограниченная бюджетом сумма средств. Чаще всего собственники берут на капитальный ремонт целевой кредит на 10–15 лет с низкой процентной ставкой. В стране 10—12% общего кредитного портфеля коммерческих банков составляют именно они. [8]

В Венгрии существует Государственная программа, по которой предоставляется субсидия по процентной ставке на ремонт общих пространств в кондоминиумах и жилищных кооперативах, она предлагает субсидирование процентной ставки для любых ТСЖ для финансирования реконструкции части жилого дома, находящегося в общей собственности. Для участников программы существуют два основных требования: кондоминиум должен собрать средства для обновления в течение как минимум 4 лет, и он должен взять банковский кредит. Субсидия от выплат по кредиту составляет 70% в первые 5 лет, и 35% в последующие 5 лет. Кондоминиумы не могут

воспользоваться этой субсидией, если они уже получили кредит на хороших условиях, а также кредит под залог своего накопительного фонда.

Украине в капитальном ремонте нуждаются 75% многоквартирных домов. Действующий Жилищный кодекс был принят в 1983 году. При этом четкого порядка финансирования капитального ремонта в Украине до сих пор нет. Жители могут получить компенсацию до 40% от стоимости работ и материалов, но только если дом принадлежит объединениям совладельцев (ОСМД). Вторым условием получения финансовой помощи является улучшение энергоэффективности дома.

Такие принципы проведения капитального ремонта применялись и в России, получить субсидии можно было только создав ТСЖ, однако это привело только к их многочисленному образованию, проблемы с финансированием капитального ремонта остались.

Система фондов капитального ремонта в Белоруссии схожа с российской. Белорусские граждане оплачивают взносы на капитальный ремонт, установленные Советом Министров Республики Беларусь. Налог платят все собственники помещений. Деньги хранятся на специальном счете, принадлежащем организации, ответственной за дом. Она самостоятельно решает, в каком доме будет проводиться капитальный ремонт.

В большинстве стран Европы вопросами капитального ремонта занимаются только собственники жилья. На общем собрании они определяют оптимальное соотношение цены и качества услуг. Обслуживание домов передается специализированным частным фирмам, которым платят от €10 до €100 в месяц за выполнение всех работ.

В Великобритании земля, на которой построены многоквартирные дома, чаще всего принадлежит членам королевской семьи. Таким образом, британцы не являются собственниками жилья, а берут квартиры в аренду. При этом чем старше дом, тем короче срок аренды и ниже цена квартиры. По истечении срока аренды собственник может решить снести дом и построить новый, а жилец — арендовать другую квартиру. По закону Великобритании реконструкция домов

не относится к капитальному ремонту. К капитальному ремонту причисляются только работы, добавляющие то, чего не было раньше. Однако модернизация устаревающей недвижимости также проводится регулярно. По данным агентства Halifax, британцы в среднем платят 700 фунтов стерлингов за содержание и ремонт домов. Отдельного же пункта про капремонт в британских платежках нет.

Такое содержание жилищного фонда является очень дорогостоящим и подходит только незначительному количеству стран.

В Германии первые взносы на капитальный ремонт появились еще в 1951 году подписанием закона о квартирной собственности. При этом в Германии обязанности платить взносы на капитальный ремонт нет, но решение это можно принять только всеми жителями многоквартирного дома и оно должно быть закреплено в подписанном всеми письменном документе. Если один собственник будет против, закон будет на его стороне, а всем остальным придется подчиниться. Причем в стране не предоставляется никаких льгот собственникам помещений на оплату взносов. Если в России минимальный размер платежей устанавливается субъектом РФ, в Германии все решают товарищества собственников жилья. Также размеры взносов определяют и корректируют под свою ответственность сами собственники. Ориентиром является 1,5% от стоимости строительства объекта. Специальным счетом дома владеет ТСЖ, которое заключает договоры на капитальный ремонт с различными малыми и средними специализированными частными фирмами.

Российского варианта с переводом взносов на счет регионального оператора в Германии нет, как и создаваемых местными властями операторов, занимающихся ремонтом зданий. Поэтому у немцев даже не возникает мысли называть подобные взносы налогом.

В странах, где культура товариществ собственников жилья достаточно развита, все работы происходят за счет заемных и привлеченных средств. Собственники помещений собирают определенную сумму денег, и берут кредит. Выполнение работ повышает энергоэффективность дома, и за счет

уменьшенных платежей за коммунальные услуги появляется возможность вернуть этот кредит.

Согласно финской модели собственник имеет определённую долю в особой компании с ограниченной ответственностью. Эта доля в собственности даёт собственнику эксклюзивное право владения определённой квартирой. Однако в финской модели существования отдельного юридического лица, такого как ассоциация собственников, не требуется. Это связано с тем, что органы, принимающие решения, а именно собрание собственников долей, а также избираемый совет директоров, являются ответственными за принятие решений в жилищной компании.

В Шотландии практикуется следующее: ремонту подлежит не отдельно взятый дом, а целый участок жилой застройки, который характеризуется высокой концентрацией жилья низкого качества. На практике в Шотландии сложилось несколько подходов осуществления программы «Обновление районов жилой застройки», частный и социальный – два основных наиболее часто применяемых подхода. Частный подход заключается в поощрении местными властями собственников жилых домов в виде различных субсидий и дотаций. А основная идея социального подхода заключается в том, что местные власти активно поощряют создание местных жилищных ассоциаций, которые приобретают и полностью ремонтируют целый дом или несколько домов на участке.

В России государство вводит обязательный платеж, обязывая откладывать деньги на капитальный ремонт, однако даёт выбор между общим фондом, с которого будут проводить ремонт всех домов по очереди, и возможностью открыть специальный счет только для одного дома, с которого будут распоряжаться деньгами самостоятельно. По факту в региональный фонд сдается порядка 97% от всех взносов.

Первый фонд капитального ремонта с обязательными капитальными взносами был основан в Белоруссии, после и Россия переняла этот опыт. В бывших социалистических странах в таких как Польша, Чехия, собственников

стимулировали к тому, чтобы они собирали определенную сумму денег на капитальный ремонт. К этим деньгам потом добавлялись бюджетные деньги, а также создавалась система кредитования, в результате чего можно было взять недорогой потребительский кредит для капитального ремонта дома. Тема энергоэффективности в этих странах встала очень остро в момент, когда энергоресурсы резко подорожали.

В России фондов капитального ремонта на сегодняшний день хватает только на ремонт домов, техническое состояние которых находится на удовлетворительном уровне. Решить серьезные проблемы энергоэффективности на эти деньги не предоставляется возможным, кроме того федеральное законодательство не предполагает решения подобных проблем

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ РАБОТЫ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2.1. Анализ деятельности фонда капитального ремонта Тюменской области

Постановлением Правительства Тюменской области в 2013 году была создана Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области». Ее учредителем является Департамент жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области.

Фонд образован в качестве регионального оператора. Основным направлением его деятельности является обеспечение организации и своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД) в Тюменской области за счет взносов собственников помещений, бюджетных средств и иных источников финансирования.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в месяц в расчете на один квадратный метр помещения установлен постановлением Правительства Тюменской области и составляет 7,5 рублей.

Компенсация расходов на уплату взноса в 100% предоставляется при соблюдении следующих условий:

- 1) граждане, достигшие 70-летнего возраста, должны являться собственниками жилых помещений;
- 2) компенсация предоставляется в отношении жилого помещения, в котором гражданин имеет регистрацию по месту постоянного жительства (прописку);
- 3) компенсация предоставляется неработающим гражданам, достигшим 70-летнего возраста;
- 4) выплата компенсации производится при отсутствии задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт;

5) компенсация предоставляется гражданину либо как льготнику, либо как достигшему установленного возраста.

В декабре 2014 года на официальном портале органов государственной власти Тюменской области опубликовано распоряжение Правительства от 15 декабря 2014 года № 2224-рп «Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области на 2015–2044 годы» с приложением перечня многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в 2015-2044 годы. Период реализации региональной программы был выбран 30 лет. Однако программа подлежит актуализации не реже одного раза в год.

В настоящее время осуществляются выполнение 2-х краткосрочных программ:

1) Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области 2015-2017 годов (898 МКД на сумму 5 210 177 434,48 руб.)

2) Краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области 2018-2020 годов (2286 МКД на сумму 9 240 350 566,50 руб.)

Административно-территориальные образования Тюменской области включают в себя 5 городов и 22 муниципальных района. Однако капитальный ремонт не во всех регионах был запланирован на 2015-2017 гг. В программу не вошли Бердюжский, Викуловский, Голышмановский, Сладковский, Тобольский и Юргинский муниципальные районы.

За три года реализации краткосрочного плана в Ишиме должно было быть отремонтировано в общей сложности 427 многоквартирных домов, в Тюмени – 418, в Тобольске – 280, в Тюменском районе – 153, в Ялуторовске – 80, в остальных районах – менее 25 домов.

На рисунке 2.1 отображены муниципальные образования с наибольшим количеством многоквартирных домов, вошедших в краткосрочный план реализации краткосрочной программы. Полный перечень регионов с указанием количества домов, вошедших в программу, указан в приложении 1.

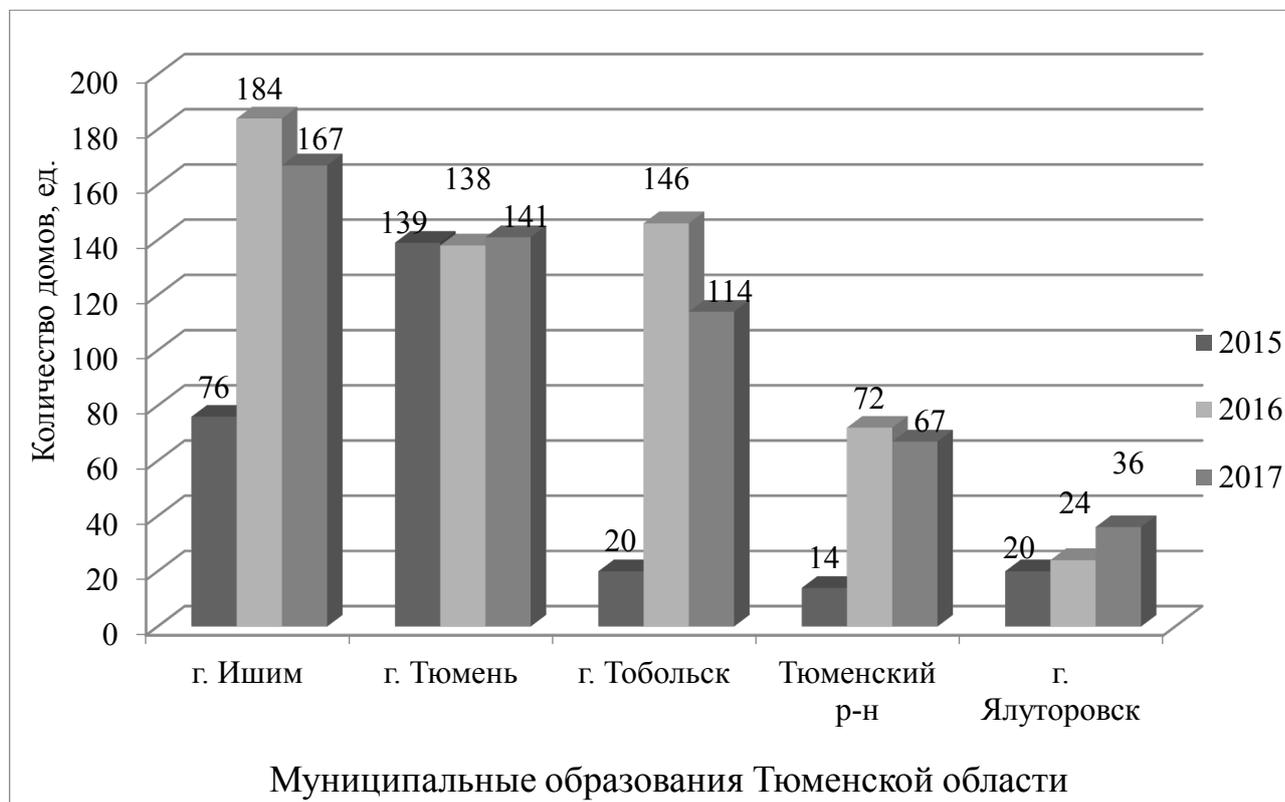


Рисунок 2.1 – Планируемые показатели оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области в 2015-2017 гг., ед.

Источник: [37]

Краткосрочный план отображает не только количество домов, в которых будет проводиться капитальный ремонт, но и максимальную сумму денежных средств, на которую можно его провести. На рисунке 2.2 отражены объёмы финансирования капитального ремонта муниципальных образований с наибольшим количеством домов, включенных в программу. Полный перечень регионов указан в приложении 2.

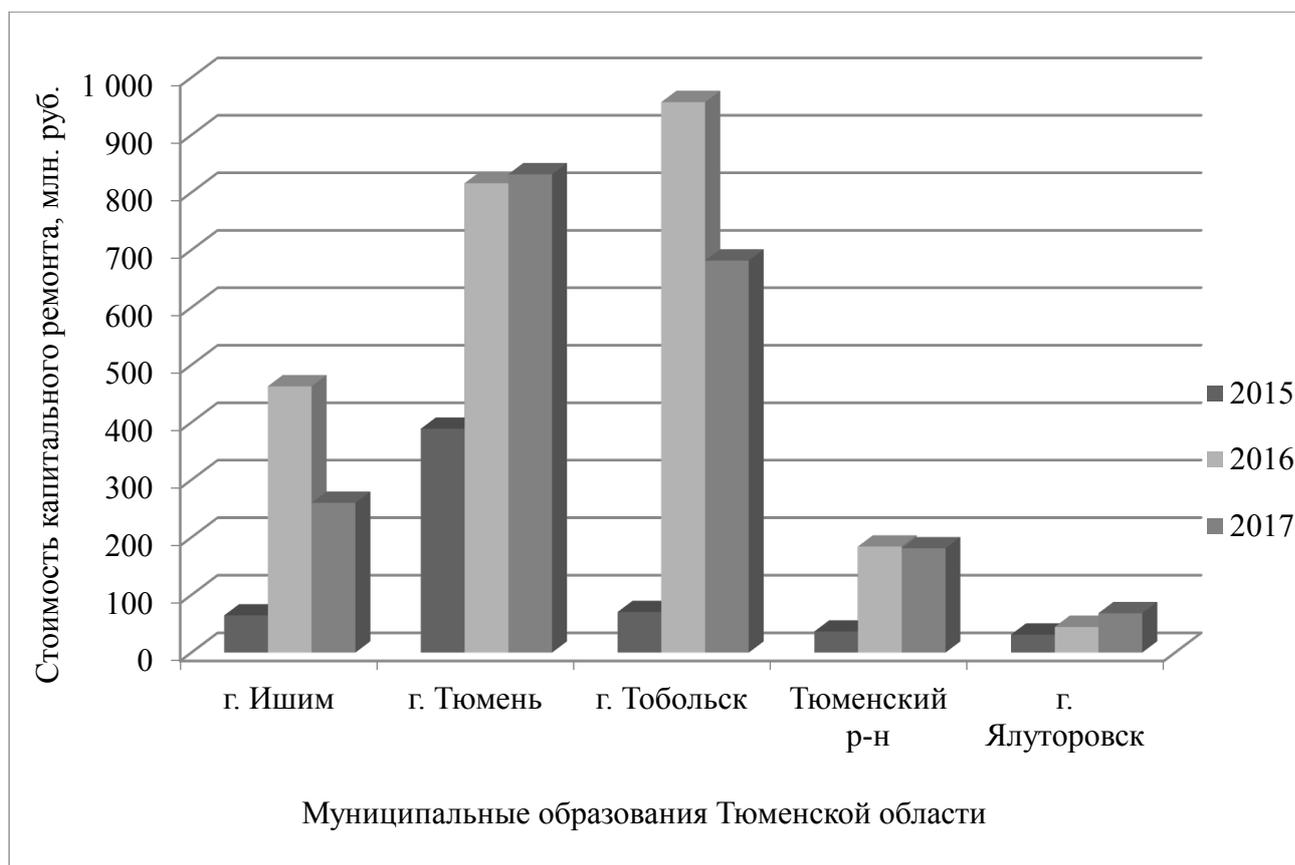


Рисунок 2.2 – Планируемые показатели оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области в 2015-2017 гг., млн. руб.

Источник: [37]

На 2015 год наибольшая сумма денежных средств была определена для Тюмени - 389 млн. руб. Также в Тюмени было запланировано наибольшее количество домов для капитального ремонта - 139 МКД. В среднем на ремонт одного дома в городе отводилось 2,8 млн. руб.

В 2016 году больше всего средств было выделено в Тобольске – 957 млн. руб. При этом к ремонту было запланировано наибольшее количество домов в Ишиме. Средняя стоимость выполнения работ в одном доме в этих городах – 6,6 млн. руб. и 2,5 млн. руб. соответственно. Ремонт одного МКД в Тобольске обходится в 2,6 раз дороже, чем Ишиме.

В 2017 году наблюдается похожая ситуация. В наибольшем финансировании нуждается Тюмень – 831,6 млн. руб. для выполнения работ

в 141 доме. Больше всего МКД запланировано для проведения ремонта в Ишиме – 167 домов. Средняя стоимость выполнения работ в одном доме в Тюмени – 5,9 млн. руб., что в 2,1 раз выше, чем в 2015 году. В Ишиме средняя цена – 1,6 млн. руб. за дом. Ремонт одного МКД в Тюмени обходится в 8,8 раз дороже, чем в Ишиме.

Плановый срок реализации краткосрочного плана 2015-2017 гг. является 18.10.2018г. На 3 декабря 2018 года процент выполнения программы 2015 года составляет 100%, по программе 2016 года – 76%.

Данные о выполнении краткосрочного плана 2015г. представлены в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Информация об исполнении Краткосрочного плана
реализации региональной программы капитального ремонта
многоквартирных домов Тюменской области 2015 года

Наименование МО	Выполнение по каждому МО, %	План, ед.	Выполнены работы, ед.	Дома введенные в эксплуатацию, ед.	Процент выполнения работ по области, %
г. Ишим	100	123	123	74	29,64
г. Тюмень	100	173	173	118	41,69
г. Тобольск	100	36	36	20	8,67
Тюменский р-н	100	28	28	14	6,75
г. Ялуторовск	100	51	51	20	12,29
Армизонский р-н	100	3	3	2	0,72
Заводоуковский г.о.	100	1	1	1	0,24
Итого	100	415	415	249	100,00

Источник: [45]

В Ишиме в 2015 году проводился ремонт по 123 конструктивным элементам в 74 домах. Это составляет 29,64% от общего выполнения работ по области.

Более 40% краткосрочного плана реализации региональной программы за 2015 г. было выполнено за счет капитального ремонта 173 конструктивных элементов в 118 многоквартирных домах города Тюмени.

В Тобольске было введено в эксплуатацию 20 домов, в которых было отремонтировано 36 конструктивных элементов. Процент выполнения работ по области составил 8,67%.

В Тюменском районе был выполнен ремонт 28 конструктивных элементов в 14 домах, что составляет 6,75% капитального ремонта Тюменской области в 2015 году.

В Ялуторовске проводился ремонт 20 домов, в которых был введен в эксплуатацию 51 конструктивный элемент, выполнив план области на 12,29%.

Армизонский район и Заводоуковский городской округ занимают незначительную долю в краткосрочном плане области в 2015 году: 0,72% и 0,24% соответственно. В Армизонском районе был проведен ремонт в 2 домах и завершены работы по 3 конструктивным элементам. В Заводоуковском городском округе был отремонтирован 1 элемент в 1 доме.

Краткосрочный план реализации региональной программы за 2015 год был исполнен в полном объеме. В 2016 году работы не были выполнены в ряде муниципальных образований. Данные о выполнении краткосрочного плана 2016 года представлены в таблице 2.2:

Информация об исполнении Краткосрочного плана
реализации региональной программы капитального ремонта
многоквартирных домов Тюменской области 2016 года

Наименование МО	Выполнение по каждому МО, %	План, ед.	Ведутся работы, ед.	Ведутся работы, %	Выполнены работы, ед.	МКД введенные в эксплуатацию, ед.	Процент выполнения работ по области, %
г. Ишим	56	487	195	40	273	70	15,9
г. Тюмень	85	373	55	15	318	85	18,5
г. Тобольск	67	415	138	33	277	76	16,1
Тюменский р-н	97	251	6	2	244	62	14,2
г. Ялуторовск	100	45	0	0	45	24	2,6
Армизонский р-н	100	33	0	0	33	12	1,9
Заводоуковский г.о.	100	3	0	0	3	1	0,2
Ярковский р-н	100	25	0	0	25	10	1,5
Казанский р-н	100	24	0	0	24	9	1,4
Абатский р-н	100	20	0	0	20	6	1,2
Ишимский р-н	100	32	0	0	32	11	1,9
Сорокинский р-н	100	2	0	0	2	2	0,1
Аромашевский р-н	100	4	0	0	4	2	0,2
Уватский р-н	100	5	0	0	5	2	0,3
Вагайский р-н	100	3	0	0	3	1	0,2
Итого	76	1722	394	23	1308	373	76

Источник: [45]

В Ишиме капитальный ремонт закончен по 273 конструктивным элементам и введено в эксплуатацию 70 домов, что составляет 56% от объема запланированных работ в городе или 15,9 % строительно-монтажных работ по Тюменской области.

В Тюмени работы выполнены на уровне 85%, или 318 конструктивных элементов. Процент завершения работ относительно показателей по Тюменской области составляет 18,5%. По состоянию на 03.12.2018 года полностью окончены работы в 85 многоквартирных домах.

В Тобольске работы по 277 конструктивным элементам (домов) были закончены к декабрю 2018 года. Процент законченных капитальным ремонтом работ по городу составляет 67% или 16,1% выполнения по области.

По Тюменскому району показатель исполнения программы приблизился к плановому значению и составляет 97% (244 конструктивных элемента, домов) или 14,2% от областного плана.

Следующие одиннадцать муниципальных образований показали выполнение запланированных объемов работ на уровне 100%:

- город Ялуторовск: отремонтированы 45 конструктивных элементов, введены в эксплуатацию 24 дома, выполнение областного плана на уровне 2,6%;
- Армизонский район: отремонтированы 33 конструктивных элемента, введены в эксплуатацию 12 домов, выполнение областного плана на уровне 1,9%;
- Заводоуковский городской округ: отремонтированы 3 конструктивных элемента, введен в эксплуатацию 1 дом, выполнение областного плана на уровне 0,2%;
- Ярковский район: отремонтированы 25 конструктивных элементов, введены в эксплуатацию 10 домов, выполнение областного плана на уровне 1,5%;
- Казанский район: отремонтированы 24 конструктивных элемента, введены в эксплуатацию 9 домов, выполнение областного плана на уровне 1,4%;

- Абатский район: отремонтированы 20 конструктивных элементов, введены в эксплуатацию 6 домов, выполнение областного плана на уровне 1,2%;
- Ишимский район: отремонтированы 32 конструктивных элемента, введены в эксплуатацию 11 домов, выполнение областного плана на уровне 1,9%;
- Сорокинский район: отремонтированы 2 конструктивных элемента, введены в эксплуатацию 2 дома, выполнение областного плана на уровне 0,1%;
- Аромашевский район: отремонтированы 4 конструктивных элемента, введены в эксплуатацию 2 дома, выполнение областного плана на уровне 0,2%;
- Уватский район: отремонтированы 5 конструктивных элементов, введены в эксплуатацию 2 дома, выполнение областного плана на уровне 0,3%;
- Вагайский район: отремонтированы 3 конструктивных элемента, введен в эксплуатацию 1 дом, выполнение областного плана на уровне 0,2%.

Суммарные объемы работ составляют 196 конструктивных элементов в 80 многоквартирных домах.

В 2017 году плановый показатель выполнения работ по Тюменской области был выполнен на 49,25%. Данные о выполнении краткосрочного плана 2017 году представлены в таблице 2.3.

Информация об исполнении Краткосрочного плана реализации
региональной программы капитального ремонта многоквартирных домов
Тюменской области 2017 года.

Наименование МО	Выполнение по каждому МО, %	План, ед.	Ведутся работы, ед.	Ведутся работы, %	Выполнены работы, ед.	МКД введенные в эксплуатацию, ед.	Процент выполнения работ по области, %
г. Ишим	55	239	85	35,56	132	80	14,07
г. Тюмень	46	203	105	51,72	94	72	10,02
г. Тобольск	15	226	179	79,2	33	23	3,52
Тюменский р-н	64	114	33	28,95	73	49	7,78
г. Ялуторовск	94	66	4	6,06	62	31	6,61
Армизонский р-н	100	11	0	0	11	10	1,17
Заводоуковский г.о.	100	11	0	0	11	9	1,17
Ярковский р-н	50	28	9	32,14	14	2	1,49
Казанский р-н	82	11	2	18,18	9	7	0,96
Абатский р-н	100	5	0	0	5	3	0,53
Ишимский р-н	100	2	0	0	2	2	0,21
Сорокинский р-н	0	5	0	0	0	0	0
Аромашевский р-н	100	3	0	0	3	2	0,32
Уватский р-н	100	1	0	0	1	1	0,11
Вагайский р-н	75	4	0	0	3	1	0,32
Исетский р-н	100	3	0	0	3	3	0,32
Омутинский р-н	100	3	0	0	3	3	0,32
Нижнетавдинский р-н	100	1	0	0	1	1	0,11
Упоровский р-н	100	1	0	0	1	1	0,11
Ялуторовский р-н	100	1	0	0	1	1	0,11
Итого	49	938	417	44,46	462	301	49,25

Источник: [45]

По состоянию на 03.12.2018 исполнение краткосрочного плана 2017 года в г. Ишим составляет 55%. Выполнены работы по 132 конструктивным элементам, введены в эксплуатацию 80 многоквартирных домов. Областной план выполнения зафиксирован на уровне 14,07%.

В Тюмени количество отремонтированных конструктивных элементов составило 94 единицы, что составляет 46% от запланированных в городе работ. 72 дома были признаны объектами с полностью завершенным капитальным ремонтом. В масштабах Тюменской области выполнение плана составило 10,2%.

Один из самых низких показателей выполнения городского плана 2017 года в г. Тобольск – 15%. Отремонтированы 33 конструктивных элемента, введены в эксплуатацию 23 дома. Процент выполнения областного плана зафиксирован на уровне 3,52%.

Ялуторовск был близок к полному выполнению плана, но по состоянию на 03.12.2018г. процент окончания работ установился на уровне 94%. Были отремонтированы 62 конструктивных элемента. Введены в эксплуатацию 31 многоквартирный дом. Уровень выполнения плана в масштабах области равен 6,61%.

Более половины запланированных работ (64%) были закончены в Тюменском районе. Отремонтированы 73 конструктивных элемента, введены в эксплуатацию 49 многоквартирных домов. Выполнение областного плана равняется 7,78%.

Ярковский район выполнил план на 50% или 14 отремонтированных конструктивных элементов. Работы окончены и сданы в 2 многоквартирных домах. Объем выполненных работ соответствует 1,49% областного плана.

Вагайский район выполнил план на уровне 75%, что составляет окончание работ по 3 конструктивным элементам. Данный объем работ соответствует 0,32% областного плана.

По Казанскому району показатели следующие: выполнение плана на уровне 82%, отремонтированы 9 конструктивных элементов, сданы в эксплуатацию 7 домов. Областной объем работ составил 0,96%.

Следующие пятнадцать муниципальных образований показали выполнение запланированных объемов работ на уровне 100%:

- Армизонский район: отремонтированы 11 конструктивных элементов, введены в эксплуатацию 10 домов, выполнение областного плана на уровне 1,17%;
- Заводоуковский городской округ: отремонтированы 11 конструктивных элементов, введены в эксплуатацию 9 домов, выполнение областного плана на уровне 1,17%;
- Абатский район: отремонтированы 5 конструктивных элементов, введены в эксплуатацию 3 дома, выполнение областного плана на уровне 0,53%;
- Ишимский район: отремонтированы 2 конструктивных элемента, введены в эксплуатацию 2 дома, выполнение областного плана на уровне 0,21%;
- Аромашевский район: отремонтированы 3 конструктивных элемента, введены в эксплуатацию 2 дома, выполнение областного плана на уровне 0,32%;
- Уватский район: отремонтирован 1 конструктивный элемент, введен в эксплуатацию 1 дом, выполнение областного плана на уровне 0,11%;
- Исетский район: отремонтированы 3 конструктивных элемента, введены в эксплуатацию 3 дома, выполнение областного плана на уровне 0,32%;
- Омутинский район: отремонтированы 3 конструктивных элемента, введены в эксплуатацию 3 дома, выполнение областного плана на уровне 0,32%;

- Нижнетавдинский район: отремонтирован 1 конструктивный элемент, введен в эксплуатацию 1 дом, выполнение областного плана на уровне 0,11%;
- Упоровский район: отремонтирован 1 конструктивный элемент, введен в эксплуатацию 1 дом, выполнение областного плана на уровне 0,11%;
- Ялуторовский район: отремонтирован 1 конструктивный элемент, введен в эксплуатацию 1 дом, выполнение областного плана на уровне 0,11%;

Сорокинский район в 2017 году полностью не выполнил план. Из запланированного ремонта 5 конструктивных элементов не было выполнено ни одного.

Краткосрочный план 2018-2020 гг. отличается от плана 2015-2017 гг. не только значительно увеличившимся объемом, но и принципом составления программы. По программе 2015-2017 гг. разработка проектно-сметной документации (ПСД или ПД) и выполнение строительно-монтажных работ (СМР) проводилось в один год. По новой программе вся проектно-сметная документация отнесена к 2018 году, а строительно-монтажные работы разбиты на 2019 и 2020 годы. Ремонт лифтового оборудования производится ежегодно. В 2018 году на разработку проектов определено 529,5 млн. руб., в то время как в предыдущей программе на ПСД и СМР в сумме отводилось 592,1 млн. руб.

Больше всего средств запланировано потратить на капитальный ремонт в Тюмени, Ишиме, Тобольске, в Тюменском районе и в Заводоуковском городском округе. Также стоит отметить, что Заводоуковский городской округ состоит из Заводоуковского района и города Заводоуковск. На рисунке 2.3 отображены объемы финансирования капитального ремонта на 2018, 2019 и 2020 годы. Полный перечень регионов указан в приложении 3.

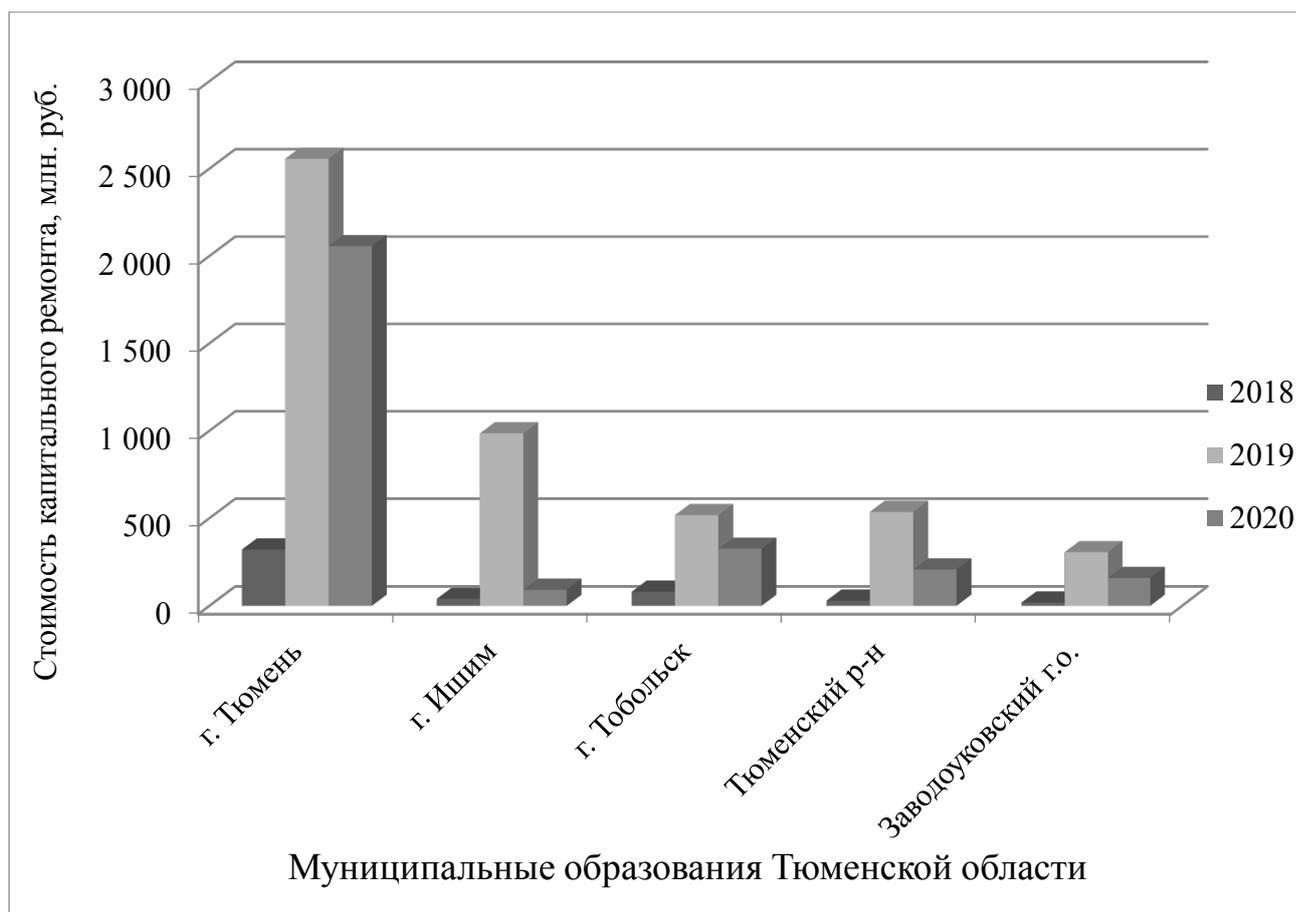


Рисунок 2.3 – Планируемые показатели оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области в 2018-2020 гг., млн. руб.

Источник: [37]

Как показывает график, в 2019 и 2020 годах сумма средств, необходимая для выполнения капитального ремонта, значительно увеличилась по всем муниципальным образованиям. В 2018 году в Тюмени было запланировано потратить 320,9 млн. руб., в 2019 г. – 2 555,8 млн. руб., в 2020 г. – 2 056,2 млн. руб. В целом по программе 2018-2020 гг. плановая сумма выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов должна составить 9240,3 млн. руб. На финансирование работ в Тюмени отводится 50% этой суммы.

При помощи описательной статистики, приведенной в таблице 2.4, и частотного анализа можно определить среднюю стоимость ремонта одного

дома и дать описание среднестатистического дома, в котором будет проводиться ремонт.

Таблица 2.4

Модель стоимости выполнения капитального ремонта по Тюменской области

	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8
Количество наблюдений	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666
Среднее значение	3 312 286,65	1,85	1 973,68	3,15	3,97	3,01	2 818,76	107,60	1989,16
Медиана	2 003 478,04	1,00	1 973,00	1,00	3,00	2,00	1546	58	1988
Мода	5 303 344,57	1	1968	1	2	2	4 262,03	18	2013
Минимум	29 406,43	1	1897	1	1	1	57,50	3	1911
Максимум	41 070 753,03	9	2014	15	16	14	30 606,66	1 037	2017

где Y – стоимость выполнения капитального ремонта,
 X1 – количество конструктивных элементов,
 запланированных для капитального ремонта,
 X2 – год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию,
 X3 – материал стен, многоквартирного дома,
 X4 – количество этажей в многоквартирном доме,
 X5 – количество подъездов в многоквартирном доме,
 X6 – общая площадь многоквартирного дома,
 X7 – количество жителей в многоквартирном доме,
 X8 – год завершения последнего капитального ремонта.

С помощью описательной статистики можно определить, что средняя стоимость выполнения работ в доме составляет 3 312 286,65 руб. Чаще всего в краткосрочную программу включаются дома, в которых необходим ремонт 1-2

Продолжение таблицы 2.5

	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8
X3 Коэффициент корреляции	,129**	-,051**	,122**	1,000	,109**	,078**	,075**	,130**	,063**
Знач. (2-х сторонняя)	,000	,008	,000	.	,000	,000	,000	,000	,001
N	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666
X4 Коэффициент корреляции	,595**	-,174**	,320**	,109**	1,000	,404**	,883**	,860**	,402**
Знач. (2-х сторонняя)	,000	,000	,000	,000	.	,000	,000	,000	,000
N	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666
X5 Коэффициент корреляции	,403**	-,077**	,060**	,078**	,404**	1,000	,630**	,587**	,241**
Знач. (2-х сторонняя)	,000	,000	,002	,000	,000	.	,000	,000	,000
N	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666
X6 Коэффициент корреляции	,640**	-,149**	,294**	,075**	,883**	,630**	1,000	,941**	,401**
Знач. (2-х сторонняя)	,000	,000	,000	,000	,000	,000	.	,000	,000
N	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666
X7 Коэффициент корреляции	,625**	-,152**	,281**	,130**	,860**	,587**	,941**	1,000	,368**
Знач. (2-х сторонняя)	,000	,000	,000	,000	,000	,000	,000	.	,000
N	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666
X8 Коэффициент корреляции	,128**	-,267**	,187**	,063**	,402**	,241**	,401**	,368**	1,000
Знач. (2-х сторонняя)	,000	,000	,000	,001	,000	,000	,000	,000	.
N	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666	2666

** . Корреляция значима на уровне 0,01 (двухсторонняя).

Корреляционная матрица показала, что все корреляции значимы на уровне 0,01. Между некоторыми факторами была выявлена обратная связь, такими как:

- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (X2);

- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и материал стен, многоквартирного дома (X3);
- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и количество этажей в многоквартирном доме (X4);
- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и количество подъездов в многоквартирном доме (X5);
- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и общая площадь многоквартирного дома (X6);
- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и количество жителей в многоквартирном доме (X7);
- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и год завершения последнего капитального ремонта (X8).

Также данное исследование показало, что среди факторов-регрессоров имеются статистически значимые связи. В частности, факторы, имеющие сильную корреляцию с показателем выше 0,9 указывают на мультиколлинеарность. В одной модели они будут затруднять ее оценку. С коэффициентом корреляции 0,941 сильное влияние оказывают друг на друга такие переменные как общая площадь многоквартирного дома (X6) и количество жителей многоквартирного дома (X7).

На следующем этапе на основе различных сочетаний факторов с менее высокой корреляцией строится уравнение регрессии (1), которое связывает каждый из регрессоров со всеми остальными:

$$Y = \frac{1\,435\,361,43}{(31985,85)} X_1 - \frac{1\,427,39}{(73,90)} X_2 + \frac{270\,310,42}{(31926,77)} X_4 + \frac{220\,107,79}{(35991,08)} X_5 + \frac{567,02}{(37,93)} X_6 \quad (1)$$

Для оценки качества подбора уравнения регрессии рассчитывается коэффициент детерминации. Анализ модели приведен в приложении 4. Для приемлемых моделей предполагается, что коэффициент должен быть не меньше 50%. Модели с значением выше 80% можно признать достаточно хорошими. Значение коэффициента детерминации $R^2 = 1$ означает функциональную зависимость между переменными. Коэффициент детерминации R^2 в выбранной модели составляет 0,793 или 79,3%.

Значение Дурбин-Уотсон для модели 1,719. Оно не выходит за границы интервала [1,5; 2,5], это свидетельствует об отсутствии автокорреляции.

Значимыми факторами являются: количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта, год ввода дома в эксплуатацию, количество этажей, количество подъездов и общая площадь многоквартирного дома.

Так при добавлении 1 конструктивного элемента, стоимость работ в доме увеличится на 1 435 361,43 руб., если здание отремонтировать на год раньше, цена снизится на 1 427,39 руб., при реставрации каждого дополнительно подъезда добавляется 270 310,42 руб., а этажа 220 107,79 руб., при ремонте каждого дополнительного квадратного метра стоимость проведения работ будет увеличиваться на 567,02 руб.

В целом полученная модель может быть признана статистически значимой на уровне значимости 0,05 и использована для анализа исследуемых взаимосвязей.

2.2. Анализ деятельности Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов

Югорский фонд капитального ремонта многоквартирных домов учрежден решением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югра в лице Департамента по управлению государственным имуществом в декабре 2013 года.

Фонд является региональным оператором по финансированию и проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории ХМАО-Югры.

Он несет ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту. Куратором фонда является Департамент ЖКХ и энергетики Югры.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается Приказом Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Югры на основании федеральных стандартов стоимости капитального ремонта жилья на 1 кв. метр общей площади для Ханты-Мансийского автономного округа – Югры. Его значение колеблется от 8,55 руб. до 12,35 руб. за 1 кв. метр. Сохранность средств собственников, накопленных в фонде, гарантирована бюджетом округа.

Надзор за соблюдением некоммерческой организацией обязательных требований региональной программы капитального ремонта осуществляет Служба жилищного и строительного надзора ХМАО-Югры.

В настоящее время осуществляются выполнение 2-х краткосрочных программ.

Первая. Краткосрочный план реализации программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, на 2014-2016 годы.

Вторая. Краткосрочный план реализации программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на

территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, на 2017-2019 годы.

Административно-территориальные образования Ханты-Мансийского автономного округа - Югра включают в себя 13 городов и 9 муниципальных района.

В программу реализации краткосрочного плана 2017-2019 гг. вошло 1935 многоквартирных домов. За три года реализации плана в Сургуте должно быть отремонтировано 455 домов, в Нижневартовске – 291, Ханты-Мансийске – 245, в Нефтеюганске – 134, в Сургутском районе – 111 и т.д.

На рисунке 2.4 отображены муниципальные образования с наибольшим количеством многоквартирных домов, вошедших в план реализации краткосрочной программы. Полный перечень регионов с указанием количества домов, вошедших в программу, указан в приложении 5.

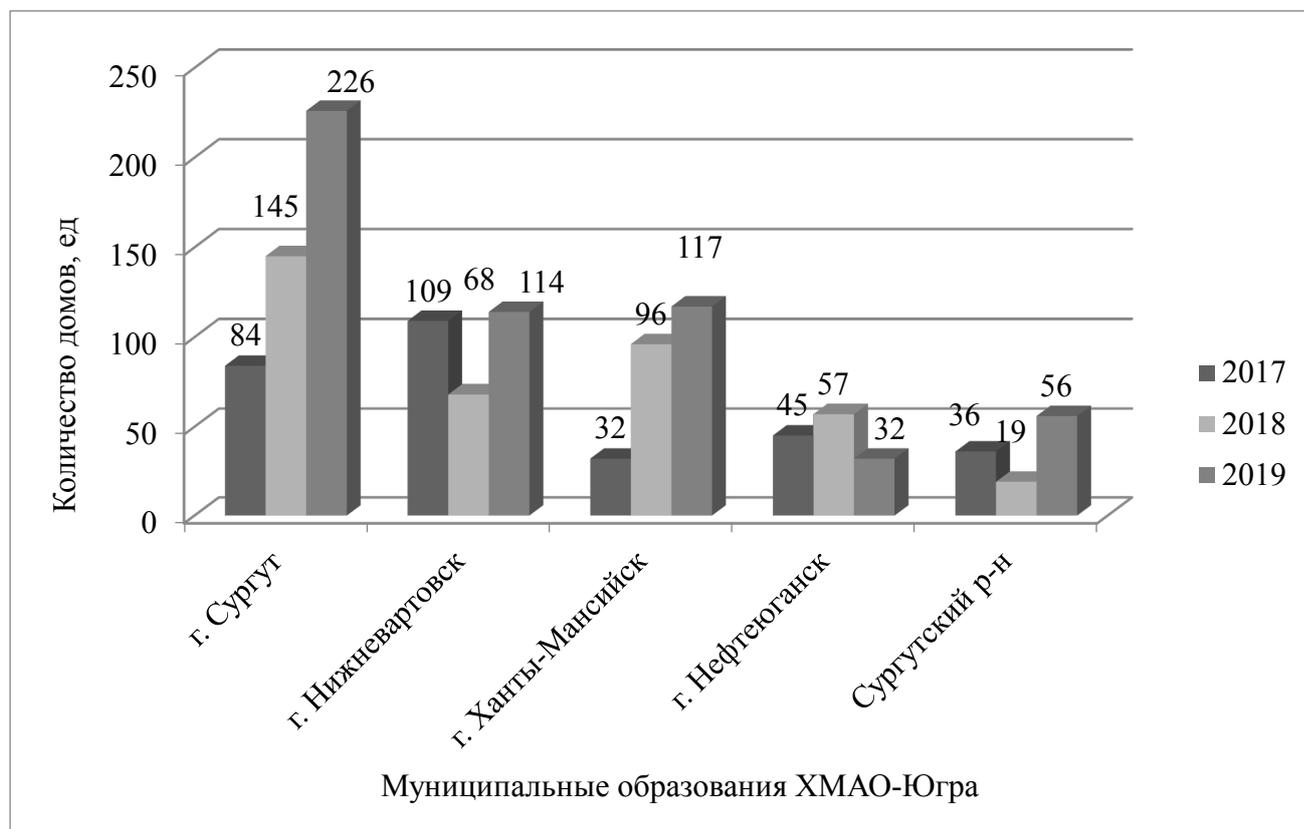


Рисунок 2.4 – Планируемые показатели оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Ханты-Мансийского автономного округа - Югра в 2017-2019 гг., ед.

Источник: [38]

Исходя из данных, указанных на рисунке 2.2, наибольшее количество домов запланировано отремонтировать в Сургуте – 455 многоквартирных домов. Реализация плана выглядит следующим образом: 84 дома должны быть отремонтированы и введены в эксплуатацию в 2017 году. В 2018 году запланировано закончить капитальный ремонт в 145 домах, что на 72,6% больше по сравнению с 2017 годом. Наибольшее количество домов в Сургуте запланировано отремонтировать в 2019 году. План установлен на уровне 226 домов и данный показатель превышает план 2018 года на 55,9% и на 169% больше плана 2017 года.

Следующим городом Ханты-Мансийского автономного округа – Югра, занимающим второе место по количеству домов, в которых запланировано проведение капитального ремонта, является Нижневартовск. В план по реализации программы включен 291 дом. В отличие от Сургута, в Нижневартовске не стали планировать проведение ремонта на три года с постепенным возрастанием числа домов. Так, в 2017 году было принято решение отремонтировать 109 домов. На 2018 год количество домов уменьшили на 37,6% относительно 2017 года, что составило 68 единиц. В 2019 году снова увеличили количество домов, которые попали в программу реализации краткосрочного плана, их количество составило 114 домов. Увеличение по сравнению с 2018 годом составило 67,6%. Относительно 2017 года количество домов увеличилось незначительно, всего на 4,6%.

На третьем месте по количеству домов с запланированным капитальным ремонтом расположился город Ханты-Мансийск. Здесь планируется отремонтировать 245 многоквартирных домов. Из них в 2017 году будут отремонтированы 32 дома (наименьшее количество домов среди городов ХМАО-Югры, которое запланировано отремонтировать в 2017 году). В 2018 году запланирован ремонт в 96 домах. В сравнении с предыдущим периодом увеличение очень значительное, составляет 200%. В 2019 году в краткосрочный план попадают 117 домов. Если сравнить с 2018 годом, то увеличение

составило 21,8%, а в сравнении с 2017 годом количество домов увеличилось на 265,6%.

Следующим городом, который принимает участие в краткосрочной программе по проведению капитального ремонта домов, является Нефтеюганск. За три года планируется провести ремонт в 134 домах. В 2017 году запланировано отремонтировать и ввести в эксплуатацию 45 домов. В 2018 году этот показатель увеличен до 57 домов. Увеличение количества домов составило 26,7%. Небольшое снижение числа домов запланировано в 2019 году. Их количество составило 32 единицы. По сравнению с предыдущим годом количество принятых в программу домов уменьшилось на 56%.

Пятым по количеству запланированных к ремонту домов в период трехлетней программы обозначен Сургутский район. Всего за три года планируется провести капитальный ремонт в 111 домах. 36 домов запланировано отремонтировать в 2017 году. В 2018 году количество домов снизилось и составило 19 единиц. Снижение по сравнению с 2017 годом составило 52,8%. На 2019 год приходится 56 домов, требующих ремонта. По сравнению с предыдущим годом увеличение составило 194,7%.

Для реализации краткосрочного плана за три года планируется выделить 14 255 245 620,24 руб. Если разбить данную сумму по годам, то можно увидеть, что в 2017 году всего будет потрачено 3 025 316 093,84 руб., в 2018 году цифра составит 2 737 893 226,88 руб. Для проведения капитального ремонта в многоквартирных домах значительную часть планируется выделить в 2019 году – 8 492 036 299,52 руб. Данные средства будут распределены между городами и населенными пунктами районов ХМАО-Югры. Большая часть средств будет направлена на проведение ремонта в городах: Сургут, Нижневартовск, Ханты-Мансийск, Нефтеюганск, а также в Сургутском районе. Как было указано выше, основная часть работ приходится именно на эти муниципальные образования.

Далее, на графике, представлены планируемые затраты на реализацию краткосрочного плана в пяти муниципальных образованиях, в которых

запланировано наибольшее количество работ и, соответственно, наибольшее количество домов, требующих капитального ремонта. На рисунке 2.5 отражены планируемые показатели оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах ХМАО-Югры в денежном выражении.

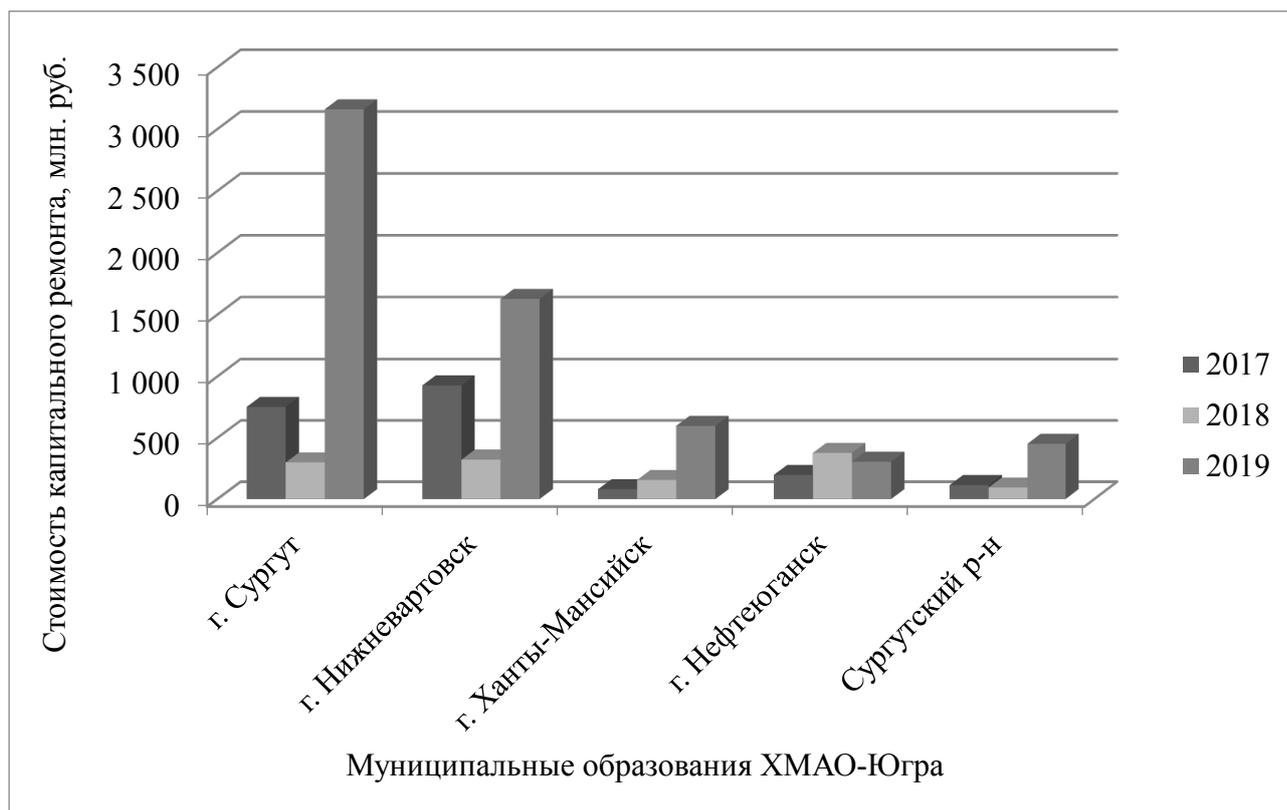


Рисунок 2.5 – Планируемые показатели оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Ханты-Мансийского автономного округа - Югра в 2017-2019 гг., млн. руб.

Источник: [38]

Согласно краткосрочному плану всего Сургуту на три года будет выделено 4 211 721 395,37 руб., что составляет 29,5% от общей суммы выделенных средств. Как указано на рисунке 2.3 в 2017 году бюджет составит 752 743 801,56 руб. для проведения ремонта в 84 домах. В 2018 году выделено уже меньше средств – 299 147 898,19 руб., предназначенных для проведения ремонта в 145 домах. Наибольшее количество средств в размере 3 159 829

695,62 руб. будет выделено в 2019 году для проведения капитального ремонта в 226 домах. Это на 2 860 681 797,43 руб. больше, чем в предыдущем 2018 году.

Нижневартовску в целом на три года планируется выделить средств на сумму 2 876 091 503,84 руб., или 2,1% от выделенного трехлетнего бюджета. В 2017 году для проведения ремонта в 109 домах будет выделено 927 549 671,13 руб. На ремонт 68 домов в 2018 году запланировано выделить 321 485 215,15 руб., что на 606 064 455,98 руб. меньше, чем годом ранее. В 2019 году снова планируется увеличить бюджет. Для реализации краткосрочного плана будет выделено 1 627 056 617,56 руб. для проведения ремонта в 114 домах.

Городу Ханты-Мансийску для реализации краткосрочного плана выполнения капитального ремонта в многоквартирных домах в период с 2017-2019гг. потребуется 834 593 219,83 руб. Из этой суммы в 2017 году планируется потратить 80 735 296,42 руб. для проведения ремонта в 32 домах. В 2018 году бюджет увеличится на 74 849 589,23 руб. и составит 15 558 4885,65 руб. для ремонта в 96 домах. В 2019 году чтобы провести капитальный ремонт в 117 домах Ханты-Мансийску будет выделено 598 273 037,76 руб.

Нефтеюганску в период с 2017 по 2019 год для проведения капитального ремонта домов выделен бюджет в размере 879 397 762,76 руб. Средства планируется распределить следующим образом: для ремонта 45 домов в 2017 году планируется затратить 197 760 707,96 руб.; в 2018 году 376 748 927,15 руб. пойдут на ремонт 57 домов; В 2019 году планируется потратить 304 888 127,65 руб. для реализации краткосрочного плана по ремонту в 32 домах города.

Для успешного выполнения плана Сургутскому району выделен бюджет на три года в сумме 659 918 341,63 руб. В 2017 году программой предусмотрено выделение средств в размере 114 531 967,07 руб. Всего 36 домов в населенных пунктах Сургутского района смогут провести капитальный ремонт, предусмотренный краткосрочной программой. В 2018 году затрачено на ремонт будет немного меньше средств, чем в 2017 году - 94 644 127,57 руб. Планируется отремонтировать 19 домов. В 2019 году бюджет на реализацию

краткосрочного плана по проведению капитального ремонта в многоквартирных домах будет увеличен на значительные 356 098 119,42 руб. и составит 450 742 246,99 руб. В 2019 году капитальный ремонт планируется завершить в 56 домах Сургутского района.

Таким образом, из предоставленного анализа можно сделать выводы, что краткосрочный план реализации программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, на 2017-2019 годы имеет четкие количественные и стоимостные рамки. Большую часть работ планируется выполнить в 2019 году и для этих целей именно на 2019 год выделено основное количество денежных средств, а именно 8 492 036 299,52 руб. для проведения капитального ремонта в 799 домах Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

При помощи описательной статистики, приведенной в таблице 2.6, и частотного анализа можно определить среднюю стоимость ремонта одного дома и дать описание среднестатистического дома, в котором будет проводиться ремонт.

Таблица 2.6

Модель стоимости выполнения капитального ремонта
по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югра

	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8
Количество наблюдений	1657	1657	1657	1657	1657	1657	1657	1657	1657
Среднее значение	8 204 216,98	2,34	1982,64	1,81	4,91	3,86	4632,26	197,15	1983,26
Медиана	5 225 893,70	2	1983	2	5	3	3865,60	184,00	1983
Мода	5 704 624,46	1	1987	1	5	2	781,80 ^a	28 ^a	1987
Минимум	33 573,23	1	1961	1	1	1	177,30	3	1961
Максимум	83 163 243,85	8	2008	3	11	17	30 972,00	1221	2018

a. Существует несколько модальных значений. Показано наименьшее значение

Где Y – стоимость выполнения капитального ремонта,
 X_1 – количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта,
 X_2 – год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию,
 X_3 – материал стен, многоквартирного дома,
 X_4 – количество этажей в многоквартирном доме,
 X_5 – количество подъездов в многоквартирном доме,
 X_6 – общая площадь многоквартирного дома,
 X_7 – количество жителей в многоквартирном доме,
 X_8 – год завершения последнего капитального ремонта.

Проведя анализ описательной статистики, можно определить, что средняя стоимость выполнения работ в доме составляет 8 204 216,98 руб. Что касается конструктивных элементов, то чаще всего в краткосрочную программу включаются дома, в которых необходим ремонт 2-3 конструктивных элементов. Год ввода в эксплуатацию этих зданий колеблется от 1961 до 2008. Чаще всего встречаются дома, введенные в эксплуатацию в период с 1981 по 1985 годы. В большинстве своем ремонт проводится в 3-4 подъездных, 4-5 этажных домах. Средняя площадь многоквартирного дома, в котором производится капитальный ремонт, равна 4632,26 м². Также из таблицы описательной статистики видно, что среднее количество жителей в многоквартирных домах, участвующих в программе капитального ремонта, составляет 197 человек.

Далее для определения взаимосвязи признаков была составлена корреляционная матрица с использованием коэффициента Спирмана. Полученная корреляционная матрица является единичной матрицей и представлена в таблице 2.7.

Продолжение таблицы 2.7

	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8
X7 Коэффициент корреляции	,568**	-,106**	,098**	-,419**	,768**	,578**	,925**	1,000	,069**
Знач. (2-х сторонняя)	,000	,000	,000	,000	0,000	,000	0,000		,006
N	1620	1620	1620	1620	1620	1620	1620	1620	1620
X8 Коэффициент корреляции	,021	-,216**	,936**	-,052*	,129**	-,171**	,059*	,069**	1,000
Знач. (2-х сторонняя)	,399	,000	0,000	,035	,000	,000	,018	,006	
N	1620	1620	1620	1620	1620	1620	1620	1620	1620

** . Корреляция значима на уровне 0,01 (двухсторонняя).

* . Корреляция значима на уровне 0,05 (двухсторонняя).

Корреляционная матрица показала, что корреляция между стоимостью выполнения капитального ремонта (Y) и годом ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (X2) не является значимой, также как между стоимостью выполнения капитального ремонта (Y) и годом завершения последнего капитального ремонта (X8). Между некоторыми факторами была выявлена обратная связь, такими как:

- стоимость выполнения капитального ремонта (Y) и материал стен, многоквартирного дома (X3);
- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (X2);
- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и количество этажей в многоквартирном доме (X4);
- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и общая площадь многоквартирного дома (X6);

- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и количество жителей в многоквартирном доме (X7);
- количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта (X1) и год завершения последнего капитального ремонта (X8);
- год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (X2) и материал стен, многоквартирного дома (X3);
- год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (X2) и количество подъездов в многоквартирном доме (X5);
- материал стен, многоквартирного дома (X3) и количество этажей в многоквартирном доме (X4);
- материал стен, многоквартирного дома (X3) и количество подъездов в многоквартирном доме (X5);
- материал стен, многоквартирного дома (X3) и общая площадь многоквартирного дома (X6);
- материал стен, многоквартирного дома (X3) и количество жителей в многоквартирном доме (X7);
- материал стен, многоквартирного дома (X3) и год завершения последнего капитального ремонта (X8);
- количество подъездов в многоквартирном доме (X5) и год завершения последнего капитального ремонта (X8).

Также данное исследование показало, что среди факторов-регрессоров имеются статистически значимые связи. В частности, факторы, имеющие сильную корреляцию с показателем выше 0,9 указывают на мультиколлинеарность. В одной модели они будут затруднять ее оценку.

С коэффициентом корреляции 0,936 сильное влияние оказывают друг на друга такие переменные как год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию (X2) и год завершения последнего капитального ремонта (X8), а также с

коэффициентом 0,925 – общая площадь многоквартирного дома (X6) и количество жителей многоквартирного дома (X7).

На следующем этапе на основе различных сочетаний факторов с менее высокой корреляцией строится уравнение регрессии (2), которое связывает каждый из регрессоров со всеми остальными:

$$Y = \frac{2\,368\,734,75X_1}{(73\,968,95)} - \frac{3\,581,40X_2}{(216,08)} + \frac{524\,840,05X_4}{(76\,126,58)} + \frac{1\,216\,264,86X_5}{(82\,406,09)} + \frac{504,35X_6}{(64,02)} \quad (2)$$

Для оценки качества подбора уравнения регрессии рассчитывается коэффициент детерминации. Анализ модели приведен в приложении 7. Модели со значением коэффициента выше 80% можно признать достаточно хорошими. Коэффициент детерминации R^2 в выбранной модели составляет 0,811 или 81,1%.

Значение Дурбин-Уотсон для модели 1,544. Оно не выходит за границы интервала [1,5; 2,5], это свидетельствует об отсутствии автокорреляции.

Значимыми факторами являются: количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта, год ввода дома в эксплуатацию, количество этажей, количество подъездов и общая площадь многоквартирного дома.

Так, при добавлении 1 конструктивного элемента, стоимость работ в доме увеличится на 2 368 734,75 руб., если здание отремонтировать на год раньше, цена снизится на 3 581,40 руб., при реставрации каждого дополнительно подъезда добавляется 524 840,05 руб., а этажа 1 216 264,86 руб., при ремонте каждого дополнительного квадратного метра стоимость проведения работ будет увеличиваться на 504,35 руб..

В целом полученная модель может быть признана статистически значимой на уровне значимости 0,05 и использована для анализа исследуемых взаимосвязей.

В сравнении с Ханты-Мансийском автономном округе – Югра в Тюменской области в минимальный размер взносов капитальный ремонт меньше, кроме того он не ранжируется в зависимости от материалов стен дома и наличия лифтового оборудования. Также краткосрочный план реализации региональной программы ХМАО предполагает на ремонт 14,3 млрд. руб., в то время как Тюменская область на 5,1 млрд. руб. меньше.

По данным описательной статистики удалось выяснить, что средняя стоимость проведения капитального ремонта в доме по Тюменской области почти в 2,5 раза меньше, чем в Ханты-Мансийском автономном округе – Югра. Во многом это обусловлено, что в ХМАО-Югра в основном включены дома, в которых необходим ремонт 2-3 конструктивных элементов (по Тюменской области этот показатель равен 1-2 элементам), а средняя площадь многоквартирного дома, в котором производится ремонт, почти в 2 раза превышает среднюю площадь многоквартирного дома Тюменской области. При проведении анализа также было заметно, что разрыв между наиболее часто встречающимися домами, требующими капитального ремонта в ХМАО-Югре и Тюменской области, составляет почти 20 лет. Здесь же стоит отметить, что наиболее старый дом, введенный в эксплуатацию в 1911 году и требующий капитального ремонта расположен в Тюменской области. В ходе регрессионного анализа для Тюменской области для оценки стоимости выполнения капитального ремонта были выбраны такие показатели как: количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта, год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, количество этажей в многоквартирном доме, количество подъездов в многоквартирном доме и общая площадь многоквартирного дома.

Для Ханты-Мансийского автономного округа – Югра также были выбраны показатели: количество конструктивных элементов, запланированных

для капитального ремонта, год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, количество этажей в многоквартирном доме, количество подъездов в многоквартирном доме и общая площадь многоквартирного дома.

При этом каждый дополнительный конструктивный элемент в Тюменской области обходится на 933 373,32 руб. дешевле. Проведение капитального ремонта на год раньше в ХМАО сократит необходимую для ремонта сумму на 3 581,40 руб., а в Тюменской области только на 1 427,39 руб. За каждый этаж в Ханты-Мансийском автономном округе – Югра сумма увеличивается на 524 840,05 руб., в Тюменской области эта сумма на 254 529,63 руб. меньше. С каждым новым подъездом стоимость ремонта в ХМАО обходится на 996 157,07 руб. дороже, при том, что разница в доплате за каждый квадратный метр в Тюменской области на 62,67 руб. больше.

Таким образом, затраты на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов в Тюменской области меньше чем в Ханты-Мансийском автономном округе, как и минимальный взнос на капитальный ремонт.

ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1. Оценка деятельности Фонда капитального ремонта Тюменской области

Система фондов капитального ремонта формировалась этапами. Поначалу все инициативы передавались собственникам помещений. Они должны были сами организоваться и принять решение о проведении ремонта. Жилищный фонд постепенно приходил в упадок.

Обеспечение комфортных и безопасных условий проживания, сохранности жилищного фонда и доступности жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующими стандартами качества, а также повышение качества жизни населения путем улучшения жилищных условий – это важнейшие цели функционирования системы жилищного хозяйства. Реализацией этих целей в настоящее время и занимается Некоммерческая организация Фонд капитального ремонта.

С 1 июня 2015 года жители Тюменской области стали получать квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг, в которых появилась дополнительная строчка «Плата за капитальный ремонт». Появление данной строчки обусловлено действием Жилищного кодекса РФ, вступившего в силу с 1 марта 2005 года, согласно которому затраты на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов (МКД) обязаны нести собственники жилья.

Программа капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в Тюменской области рассчитана на 30 лет, но уже сейчас можно говорить, что работы ведутся опережающими темпами.

Также стоит отметить, что за годы работы фонда удалось увеличить прирост собираемости взносов на капитальный ремонт. Согласно отчетности фонда капитального ремонта Тюменской области, когда программа только стартовала, активность собственников была на уровне 75%, что являлось одним

из самых высоких показателей по стране. На данный момент этот показатель составляет 98%. 95% собираемых взносов на капремонт консолидируются на счете регионального оператора, то есть используется котловой метод формирования фонда, оставшиеся 5% переведены на специальные счета. Данная пропорция сохранялась изначально, т.к. она позволяет избежать больших трат управляющих компаний не только на капитальный ремонт, но и на текущий косметический ремонт.

Согласно анализу в предыдущей главе удалось выявить достаточно эффективное распределение средств Фонда капитального ремонта в Тюменской области, при этом нисколько не пострадало количество и качество выполняемых работ.

Таким образом, сегодня Тюменская область - один из регионов-лидеров, и не только в плане собираемости взносов, но и в целом по общим показателям проведения капремонта. Политика в этом направлении была выбрана правильно.

Немаловажное значение имеет и то, что ФКР заранее начинали собирать денежные средства, и только по истечении полугодия утвердили краткосрочный план, успев сделать необходимые накопления. Благодаря этому фонд может заранее рассмотреть, например, вопрос о заблаговременной подготовке к ремонту лифтов: на 24-м году их эксплуатации делать проект, отбирать подрядную организацию и приступать к ремонту – предварительно, а не в тот момент, когда уже ввели ограничения на эксплуатацию. Заемные деньги фонд не использует. В Тюменской области собираемые Фондом капитального ремонта средства размещаются под проценты в банке ВТБ, и в последующем используются на капитальный ремонт. Это позволяет компенсировать инфляцию и скрытые, не учтенные проектами ремонты.

Только в 2015–2016 годах было заменено 255 лифтов, срок технической эксплуатации которых истек. В 2017 году был проведен конкурс на замену еще 88 кабин. А на 2018–2020 годы в планах на обновление стоят 86 лифтов.

На работу фонда напрямую влияет количество и добросовестность подрядных организаций. Также стоит отметить, что их количество в стало существенно больше с момента начала работы фонда. В настоящее время в реестре - 156 организаций, а на начало первого трехлетнего плана их количество доходило только до 23. Часть подрядных организаций специализируется на выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, другие занимаются заменой лифтового оборудования, третьи – ремонтом внутридомовых инженерных систем газоснабжения, четвертые – оценкой технического состояния МКД и проектированием капремонта. Доминируют организации Тюмени и Тюменской области – их насчитывается около 55 организаций.

С целью качественного выполнения ремонта и эффективного расходования средств для производства работ ФКР осуществляет отбор подрядных организаций в два этапа. На предварительном этапе производится зачисление в реестр квалифицированных организаций. Для этого им надо подтвердить наличие опыта и инженерно-технического персонала, отсутствие задолженностей и т. д. В реестре уже 156 подрядных организаций. 95 из них выполняют строительно-монтажные работы, 32 занимаются оценкой технического состояния зданий и проектированием, оставшиеся специализируются на лифтовом оборудовании.

На втором этапе отбора организации, включенные в реестр, в борьбе за право проводить капитальный ремонт участвуют в обычных аукционах на понижение цены. Победители заключают договор с Фондом капитального ремонта многоквартирных домов и техническим заказчиком. После этого организации приступают к ремонтным работам. Стоит отметить, что правительство региона своим постановлением ограничивает предельную стоимость выполняемых работ, то есть ремонт по завышенной цене исключен.

Программа капитальных ремонтов в Тюменской области охватывает более 7,2 тыс. многоквартирных домов в 26 муниципалитетах региона. Сюда вошли постройки, состоящие как минимум из трех квартир, не признанные

аварийными. В МКД проживает около двух третей населения округа (837 тыс. человек).

Очередной краткосрочный план капитального ремонта утвержден Департаментом жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области в августе 2017г. В него включены 2150 многоквартирных домов в 22 муниципальных районах и 4 городских округах Тюменской области. Это свыше 7 тысяч конструктивных элементов. Соответственно увеличится финансирование — до 7 млрд рублей — и количество подрядных организаций, отбор которых продолжается.

В 2018 году начата реализация краткосрочного плана на ближайшие три года. Он уже выполнен на 38 процентов. Для реализации региональной программы капитального ремонта необходимый объем финансовых средств уже имеется. Из них 80 процентов составляют средства собственников, а 20 процентов — государственная поддержка областного бюджета. За 2018 год уровень собираемости взносов на капитальный ремонт составил 98 процентов. Чтобы обеспечить своевременность проведения намеченных работ, областной департамент жилищно-коммунального хозяйства ежемесячно проводит квалификационный отбор подрядчиков. По состоянию на 4 квартал 2018 года это позволило привлечь к реализации региональной программы 209 подрядных организаций.

Таким образом, Фонд капитального ремонта тюменской области подходит со всей ответственностью к выбору подрядных организация, т.к. именно от них напрямую будет зависеть результат выполнения запланированной программы.

Фонд капитального ремонта уже ведет работу с собственниками помещений в МКД, входящих во вторую краткосрочную программу. В соответствии с нормами ЖК РФ им направлены 2130 предложений по сметной стоимости и перечню предстоящих работ. 2076 решений собственниками уже приняты. За хозяев квартир, уклонившихся от принятия

решения в установленный законом срок (три месяца), объемы капремонта согласованы муниципалитетами.

Резюмируя, можно сделать выводы, что Фонд капитального ремонта Тюменской области подошел со всей ответственностью к подготовке краткосрочных планов. Проработанная законодательная база, составление бюджета на упреждение и ответственный подход к формированию реестра поставщиков принесли свои результаты, выраженные в высоких показателях сбора взносов и в выполнении объемов работ согласно запланированным срокам и бюджету.

3.2. Проблемы, встречающиеся в деятельности Фонда капитального ремонта и пути их решения

Несмотря на положительную тенденцию выполнения краткосрочных планов реализации капитального ремонта, Фонд не смог избежать определенных проблем, которые вносят свои коррективы в его работу и влияют не лучшим образом на результаты.

Условно такие проблемы можно разделить на четыре основных группы:

- 1) подрядные организации;
- 2) отсутствие информации;
- 3) собственники жилых помещений;
- 4) региональная специфика.

Основной причиной отставания от плановых показателей в начале действия программы явилось отсутствие на первоначальном этапе необходимого количества квалифицированных подрядных организаций, которые могли бы участвовать в конкурсных процедурах.

Чтобы обеспечить своевременность проведения намеченных работ, областной департамент жилищно-коммунального хозяйства ежемесячно проводит квалификационный отбор подрядчиков. На сегодняшний день это позволило привлечь к реализации региональной программы 209 подрядных организаций.

Также специализированная городская служба МКУ «Служба технического контроля» ведёт технический надзор и строительный контроль за всеми работами, но по-прежнему актуальна проблема нарушения подрядными организациями условий договоров на выполнение работ — как по срокам, так и по качеству.

Также имеется практика расторжения договоров в одностороннем порядке по инициативе заказчика, за три года в отношении 32 домов, для которых нашли других подрядчиков, и многие здания уже отремонтированы. Также в Фонде капитального ремонта за весь период реализации программы удержано более 17 миллионов рублей в виде штрафов и неустоек — все эти средства в полном объёме будут направлены на цели капитального ремонта.

Для решения этой проблемы необходимо привлекать еще больше подрядных организаций, в том числе компании из соседних регионов на выполнение работ по разработке проектно-сметной документации. Еще одним способом решения данной проблемы может стать смена способа отбора подрядных организаций. Компаниям, которые уже ни один год работают над капитальным ремонтом многоквартирных домов с ФКР и своевременно, качественно выполняют работы, в первую очередь предлагать заключение контрактов. Новые же подрядные организации и компании, которые не укладываются в сроки выполнения работ по договору, отбирать на конкурсной основе.

Следующим фактором, который негативно влияет на организацию работы Фонда капитального ремонта, является отсутствие необходимой информации.

Очень серьезной проблемой является недостоверность документации по домам, внесенным в реестр капитального ремонта — ее составляют по данным БТИ. Эти данные порой являются очень устаревшими. К началу первого краткосрочного плана ремонта отсутствовали объективные данные о жилищном фонде. Не было возможности точно оценить техническое состояние каждого конструктивного элемента дома. В связи с этим в краткосрочный план реализации региональной программы 2015-2017 гг. были включены несколько

аварийных домов. Позже была проведена техническая оценка этих домов с использованием визуального и инструментального обследования и здания были исключены из программы капитального ремонта.

Когда только начинала формироваться база по ремонту жилых домов, оказалось, что некоторых управляющих компаний нет, кто-то обанкротился, кто-то поменял представителя собственника. Кроме того, в каких-то домах оборудование изнашивается быстрее, где-то шквалистый ветер повредил крышу, она стала протекать... Все это требует постоянного живого мониторинга, и он на сегодняшний день довольно успешно проводится.

Отсутствие необходимой информации у собственников жилых помещений также приводит проблемам в работе фонда. Люди относились бы ко вкладам в капитальный ремонт серьезнее и положительнее, если бы у них была вся информация, а значит уверенность, что деньги, которые они уплачивают пойдут в правильное русло, то есть пойдут именно на нужды капитального ремонта, а также необходима уверенность в надлежащем выполнении самого ремонта.

Нужно отметить, что первоначально жители Тюменской области крайне отрицательно отнеслись к тому, что им придется платить за капитальный ремонт. На протяжении всего 2015 года в Тюмени проходили митинги. Акции протеста состоялись в Заводоуковске, Ялуторовске, Ишиме. Большое количество людей писали заявления в Фонд капитального ремонта о том, что они отказываются от оплаты и призывали не включать эту строчку в платежную квитанцию. Граждане требовали признать взимание платы за капитальный ремонт незаконным, обращаясь к Президенту РФ, депутатам Государственной Думы, Генеральному прокурору, в Конституционный суд. Некоторые использовали стратегию протестного неплатежа: из общей суммы в платежной квитанции вычиталась сумма за капитальный ремонт - и в таком виде ЖКУ оплачивались. Однако общий долг у таких «протестующих» накапливался, и его стали взимать по решению суда.

Сейчас жильцов, которые принципиально отказывались бы платить за капитальный ремонт, в Тюменской области практически не осталось. Это позволяет реализовывать программу капитального ремонта в полной мере. Кроме того, в самом начале реализации программы многие муниципалитеты просто не знали, как ее реализовывать, много вопросов возникало к подрядным организациям. Однако очень быстро все встало на свои места, были выработаны эффективные механизмы, и сейчас программа реализуется в полном объеме.

Еще одной проблемной категорией являются собственники помещений в многоквартирных домах. Одной из серьезных проблем по-прежнему остаётся отказ собственников жилых и нежилых помещений пускать ремонтные бригады для замены инженерных коммуникаций. В настоящее время на рассмотрении у законодателей лежит нормативно-правовой акт, который регулирует случаи недопуска в жилые помещения ремонтных бригад.

Довольно часто собственники под видом того, что у них сделан «хороший» ремонт (встроены гарнитуры, «защиты» все трубы), закрывают доступ к заменяемым коммуникациям. У каждого конструктивного элемента есть свой межинтервальный срок, и его необходимо ремонтировать. Но пока нет механизмов регулирования, идут суды по отдельным адресам. В частности, в доме №3 по улице Белинского собственники препятствуют проведению капитального ремонта в связи с тем, что необходимые коммуникации полностью обшиты или замурованы в стены. Чем завершится процесс, пока неясно. Позиция департамента жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области заключается в следующем: отдельные собственники жилья в многоквартирном доме не вправе закрывать доступ к общедомовым коммуникациям. Это нарушает права других собственников жилья в доме, в том числе право на безопасное проживание и качественные услуги ЖКХ.

Нодопуски подрядных организаций собственниками помещений для выполнения работ по внутридомовым инженерным системам можно

отрегулировать путем информирования жителей о способах ремонта, а также путем предоставления гарантий качественного выполнения работ.

В первый год реализации программы капитального ремонта ФКР не взимал пени и проводил претензионно-исковую работу. Но с 2017 года пени взимать пришлось. Более 22 тысяч исков находятся в судебных органах, почти по 13 тысячам исков вынесены судебные решения в пользу регионального оператора. По ним работают судебные приставы. С прошлого года идет работа с кредитными организациями. Судебные приказы направляют уже не судебным приставам, а сразу в банки, которые в течение трех дней списывают средства с банковских счетов собственников. Задолженность погашается и поступает в Фонд капитального ремонта многоквартирных домов. Помимо задолженности и пеней, начисляется еще и государственная пошлина, и суммы, которые взимают приставы. Было взыскано уже 140 миллионов рублей, они поступили в Фонд капитального ремонта.

Еще одной проблемой с собственниками помещений является их неполная осведомленность о планируемом проведении капитального ремонта, о возможности выбора способа формирования капитального ремонта. Причиной этого может быть незаинтересованность управляющих компаний, через которые осуществляется уведомление собственников помещений.

Заключительная категория, которая доставляет определенные проблемы в работу фонда – региональная специфика.

Сейчас ведутся работы по капитальному ремонту в Ишиме, Тобольске, Ялуторовске, в Тюмени и Тюменском районе. К региональной специфике можно отнести относительно малую продолжительность летнего периода, например, кровельные работы нужно успеть закончить до обильных дождей. Также сказывается и температурный перепад. Если продолжать разговор о кровле, то плоская крыша ввиду своих конструктивных особенностей не выдерживает такого перепада и срок эксплуатации уменьшается. В связи с этим ФКР рассматривает возможность перехода на двускатные кровли на некоторых

домах, затраты на установку будут больше, но в конечном итоге благодаря более долгому сроку службы данные кровли принесут экономию.

Также к особенностям капитального ремонта на определенной территории можно отнести установку индивидуальных тепловых пунктов. Так, в крупных энергосистемах установка рентабельна и позволяет экономить потребляемую тепловую энергию. По данным специалистов, индивидуальные тепловые пункты позволяют продлить срок эксплуатации тепловых узлов. Однако установка индивидуальных тепловых пунктов не оправдывает себя в селах, деревнях и поселках. Поэтому подходить к организации капитального ремонта необходимо лишь с учетом конкретных особенностей территории, на которой осуществляется капремонт.

Без трудностей не обходится ни одно важное дело. Процесс капитального ремонта не является исключением. Успеть вовремя закончить сезонные работы, получить доступ к общедомовому имуществу, а иногда и просто наладить общение с собственниками.

Для увеличения информативности собственников совместно с Общественным советом при фонде капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области разработана памятка для собственников, посвященная капремонту. В ней собраны ответы на актуальные вопросы по реализации региональной программы капитального ремонта. Например, объясняется отличие текущего ремонта от капитального. В памятке дается необходимая информация для собственников, которые не обладают познаниями в сфере строительных работ. Поясняется, что в случае выявления брака в работе необходимо обратиться в одну из следующих инстанций: к региональному оператору, в муниципалитет или подать обращение в Общественный совет.

По Тюмени новый краткосрочный план в 2,5 раза объемней чем программа 2015-2017 гг.: в него вошло 837 многоквартирных домов — это 4,7 миллиона квадратных метров жилья, в которых живёт почти 180 тысяч

Тюменцев. Строительно-монтажные работы, запланированные на 2019 год, уже начаты с опережением графика, а в 4 домах они уже завершены.

Для выполнения данного масштабного плана, конечно же, необходимо большое внимание уделять качеству проектов и подрядных работ, которые теперь проводятся на более высоком уровне, стоит обратить внимание на более тщательный выбор подрядчиков. Ведь именно от них зависит вся полнота и правильность выполнения работ. Также необходимо отладить механизм взаимоотношений с управляющими компаниями, чтобы жители поверили – да, работы ведутся, и за капитальный ремонт следует регулярно платить.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

К ключевым проблемам страны, необходимость решения которых была закреплена Президентом РФ еще в майских указах от 2012 года, относятся устранение в ближайшей перспективе аварийного и сокращение объемов ветхого жилья, улучшение жилищных условий граждан. Достижение этого невозможно без организации эффективно функционирующей системы капитального ремонта многоквартирных домов, позволяющей не только остановить дальнейшую деградацию жилищного фонда, которая отмечалась на протяжении последних нескольких десятилетий, но и провести полноценную его реновацию.

Некоммерческий фонд капитального ремонта многоквартирных домов – это своеобразная накопительная организация, бюджет, который пополняется взносами собственников помещений для осуществления всех необходимых работ по капитальному ремонту.

30,51% многоквартирных домов уже сейчас нуждается в капитальном ремонте, а проживает в таком жилищном фонде 45 миллионов человек - более четверти населения страны.

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

На территории РФ в региональные программы капитального ремонта общего имущества включено: 737 244 ед. многоквартирных домов, общей площадью 2 421.38 млн. кв.м. На территории Тюменской области в региональные программы капитального ремонта общего имущества включено: 7 220 ед. многоквартирных домов, общей площадью 29.27 млн. кв.м.

Постановлением Правительства Тюменской области создана Некоммерческая организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тюменской области». Учредителем является Департамент жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области.

Фонд образован в качестве регионального оператора в целях обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе финансового обеспечения, формирования средств и имущества для такого ремонта Тюменской области.

Предметом деятельности Фонда является формирование средств и имущества для обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Тюменской области за счет взносов собственников помещений в таких домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законодательством источников финансирования.

Изучив зарубежный опыт капитального ремонта многоквартирных домов, могу сказать, что мы ещё только в начале пути и далеко не все наработки других стран применимы к России. В России фондов капитального ремонта пока хватает только на ремонт домов, техническое состояние которых находится на удовлетворительном уровне. Решить серьезные проблемы энергоэффективности на эти деньги не предоставляется возможным, кроме того федеральное законодательство не предполагает этого.

В России фондов капитального ремонта пока хватает только на ремонт домов, техническое состояние которых находится на удовлетворительном уровне. Решить серьезные проблемы энергоэффективности на эти деньги не предоставляется возможным, кроме того федеральное законодательство не предполагает этого.

При регрессионном анализе факторов, влияющих на стоимость выполнения капитального ремонта значимыми были определены количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта, год ввода дома в эксплуатацию, количество этажей, количество подъездов и общая площадь многоквартирного дома. Увеличение значения каждого фактора прибавляет к стоимости капитального ремонта. Исключением является год ввода дома в эксплуатацию. На ремонт старых домов необходима большая сумма средств, чем для новых.

Очередной краткосрочный план капитального ремонта утвержден Департаментом жилищно-коммунального хозяйства Тюменской области в августе 2017 года. В него включены 2150 многоквартирных домов в 22 муниципальных районах и 4 городских округа Тюменской области. Это свыше 7 тысяч конструктивных элементов. Соответственно увеличится финансирование — до 7 млрд рублей.

Несмотря на положительную тенденцию выполнения краткосрочных планов реализации капитального ремонта, Фонд не смог избежать определенных проблем, которые вносят свои коррективы в его работу и влияют не лучшим образом на результаты.

Фонд капитального ремонта в процессе реализации региональных программ столкнулся с рядом организационно-финансовых проблем. Часть из них уже были решены, такие как недостаток подрядных организация на выполнение ремонта или отсутствие технической информации о многоквартирных домах.

Часть проблем еще предстоит решить: выполнение капитального ремонта за пределами срока договора путем смены подрядной организации, которая не справляется с объемами работ. Нодопуски подрядных организаций собственниками помещений для выполнения работ по внутридомовым инженерным системам путем информирования жителей о способах ремонта, а также путем предоставления гарантий качественного выполнения работ.

Однако, несмотря на перечисленные проблемы, программа капитального ремонта многоквартирных домов успешно выполняется. Каждый месяц заключается несколько договоров на выполнение работ по капитальному ремонту. Фонд капитального ремонта успешно реализует региональную программу Тюменской области.

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

МО – муниципальное образование

МКД – многоквартирный дом

ПСД (ПД) – проектно-сметная документация

СМР – строительно-монтажные работы

ФКР – Фонд капитального ремонта

N – количество наблюдений

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Айзинова И.М. Капитальный ремонт жилищного фонда в экономическом и социальном измерении // Проблемы прогнозирования. 2016. №4 (157). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kapitalnyy-remont-zhilischnogo-fonda-v-ekonomicheskom-i-sotsialnom-izmerenii> (дата обращения: 06.03.2018).
2. Аляева Д.В. Правовые аспекты организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах [Электронный ресурс] / Д. В. Аляева // Электронный научный журнал «Наука. Общество. Государство». – 2017. – № 3. – Режим доступа: <http://esj.pnzgu.ru/> (дата обращения: 10.11.2018).
3. Барабанов А.И. Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта зданий и сооружений жилищно-гражданского назначения. - М.: ООО «КЦЦС», 2005. – 287с.
4. Баранов М.М. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов [Электронный ресурс] / М. М. Баранов, С. А. Яворская // Огарев-online. – 2018. – №2. – 5 с. – Режим доступа: <http://journal.mrsu.ru/arts/problemy-pravovogo-regulirovaniya-kapitalnogo-remonta-obshhego-imushhestva-mnogokvartirnykh-domov> (дата обращения: 24.11.2018).
5. Бузырев В.В. Экономика жилищной сферы / В. В. Бузырев, Н. В. Васильева, В. С. Чекалин и др. – 2-е изд. – М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2016. – 363 с.
6. Быховская П.С. Как проводится капитальный ремонт в других странах [Электронный ресурс] / П. С. Быховская // Газета.ru. – 2016. – Режим доступа: <https://www.gazeta.ru/social/2016/02/28/8081405.shtml> (дата обращения: 15.11.2018).
7. Газизов Р.М. Правовое регулирование капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов / Р. М. Газизов, Ч. Д. Цыренжапов

- // Вопросы Российского и международного права. – 2016. - № 5. – С. 38-47.
8. Генцлер И.В. Практика организации капитального ремонта многоквартирных домов в странах Восточной Европы и Балтии: Опыт, полезный для России / И. В. Генцлер, Т. Б. Лыкова. – М.: Фонд «Институт экономики города», 2007. – 12 с.
 9. Генцлер И.В. Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов / И. В. Генцлер, Т. Б. Лыкова, Н. Р. Сиражитдинова // Институт экономики города. – 2013. - № 5. – С. 5-21.
 10. Горбачевская Е.Ю., Дугарова С.В. Формирование фондов для проведения капитального ремонта многоквартирных домов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2014. №4 (9). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-fondov-dlya-provedeniya-kapitalnogo-remonta-mnogokvartirnyh-domov> (дата обращения: 05.10.2018).
 11. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 года № 190-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 08.09.2018).
 12. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1): Федеральный закон от 20 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 08.09.2018).
 13. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 2): Федеральный закон от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2018). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 08.09.2018).
 14. Евдокименко Н.Л. Инструментарий формирования и оптимизации программ капитального ремонта жилищного фонда: диссертация ... кандидата экономических наук: 08.00.13 / Евдокименко Николай

- Леонидович; [Место защиты: Институт системного анализа РАН].— Москва, 2010.- 183 с.
15. Ефимова Н.П., Гаджигороев Г.Ш. Особенности деятельности жилищных организаций по повышению качества жилищных условий граждан за счет капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2018. Том 8. № 4А. С. 148-158.
 16. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 апреля 2004 года № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018г.). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 10.05.2018).
 17. Информация о кредитных организациях, которые соответствуют требованиям части 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ» ЦБ РФ URL: <http://www.cbr.ru/credit/>
 18. Капитальный ремонт в многоквартирных домах и тарифы на коммунальные услуги: вопросы и ответы. Комментарии и разъяснения экспертов государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и Федеральной службы по тарифам. – М.: ЗАО «Библиотечка РГ», 2014. Вып. 10. – 160 с.
 19. Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья. Методическое пособие (актуализированная версия) / Генцлер И.В., Лыкова Т.Б., Прокофьев В.Ю., Гордеев Д.П., Колесников И.В., Ланцев Д.М. Под общей редакцией И.В. Генцлер. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2018. – 215 с.
 20. Кожевников Сергей Александрович Особенности и проблемы формирования новой системы капитального ремонта многоквартирных домов в регионах России // Проблемы развития территории. 2016. №4 (84). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-i-problemy-formirovaniya-novoy-sistemy-kapitalnogo-remonta-mnogokvartirnyh-domov-v-regionah-rossii> (дата обращения: 08.07.2018).

21. Козлова Л.С. Законодательные предложения об устранении пробелов и противоречий в регулировании формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Л. С. Козлова, О. А. Капелистая, Д.А. Ларченко // Вестник Тюменского государственного университета. Социально-экономические и правовые исследования. – 2017. – № 1. – С. 133-148.
22. Контроль в финансово-бюджетной сфере: Научно-практическое пособие / Кучеров И.И., Поветкина Н.А., Абрамова Н.Е. - М: Контракт, ИЗиСП, 2016. - 320 с.
23. Крашенинников П.В. Проблемы правового регулирования капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов / П. В. Крашенинников, Е. В. Бадулина // Семейное и жилищное право. – 2016. – № 4. – С. 29–34.
24. Кучеров И. И. Контроль в финансово-бюджетной сфере: научно-практическое пособие / И. И. Кучеров, Н. А. Поветкина, Н. Е. Абрамова. - М: Контракт: ИЗиСП, 2016. – 320 с.
25. Литвинова О. В. Организационно-экономический механизм инвестиционного обеспечения и инновационной направленности ремонта жилищного фонда: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Литвинова Ольга Владимировна. – Иркутск, 2014. – 195 с.
26. Луянен М. Законодательные проблемы обеспечения надлежащего содержания и ремонта многоквартирных домов с частной собственностью на квартиры (Хельсинки, Финляндия)/ М. Луянен // Вопросы государственного и муниципального управления. – 2011. – №1. – С. 65 – 68.
27. Макарова В.И., Богдашкин Ю.Н., Елисеева И.В. Процесс разработки и реализации стратегии жилищно-коммунального хозяйства страны // Вестник ВУиТ. 2016. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/protsess-razrabotki-i-realizatsii-strategii-zhilischno-kommunalnogo-hozyaystva-strany> (дата обращения: 06.09.2018).

28. Маликова И. П. Бухгалтерский учет операций, связанных с управлением многоквартирными домами. Ч. I, II, III: методические рекомендации / И. П. Маликова, Е. Б. Попова. – М.: ИД Бинфа: НП "ИПБ МР", 2014. – 372 с.
29. Маслей С. Э. Правовое регулирование финансирования и проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома / С. Э. Маслей // Вестник Омского университета. – 2015. - № 4. – С. 77-86.
30. Матияшук С. В. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме: новые подходы к правовому регулированию отношений / С. В. Матияшук // Жилищное право. – 2013. – № 11. – С. 53 - 67.
31. Минаев Н.Н., Селиверстов А.А., Шадейко Н.Р., Филюшина К.Э., Меркульева Ю.А. Основные проблемы и препятствия для развития региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов на современном этапе // Региональная экономика: теория и практика. 2015. №36 (411). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnyye-problemy-i-prepyatstviya-dlya-razvitiya-regionalnoy-sistemy-kapitalnogo-remonta-mnogokvartirnyh-domov-na-sovremennom-etape> (дата обращения: 18.10.2018).
32. О внесении изменения в статью 29.2 закона Тюменской области «О социальной поддержке отдельных категорий граждан в Тюменской области»: закон Тюменской области от 24 июня 2016 года № 56. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/hotlaw/tumen/> (дата обращения: 10.11.2018).
33. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 04 июля 1991 года № 1541-1 (ред. от 20.12.2017г.). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 20.01.2018).
34. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ. – Режим

- доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 20.01.2018).
35. Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (вместе с «Информацией по актуальным вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и деятельности региональных операторов»): Письмо Минстроя России от 07 июля 2014 года № 12315-АЧ/04. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 10.02.2018).
36. Об установлении порядка проведения мониторинга технического состояния многоквартирных домов: Постановление Правительства Тюменской области от 27 декабря 2013 г. № 577-п (с изменениями и дополнениями). – Режим доступа: <http://www.garant.ru/hotlaw/tumen/> (дата обращения: 10.02.2018).
37. Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области 2015-2017 годов: Распоряжение правительства Тюменской области от 27 октября 2016 года № 1252-рп. – Режим доступа: https://admtumen.ru/ogv_ru/gov/open-gov/ (дата обращения: 20.01.2018).
38. Об утверждении краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области 2018-2020 годов: Распоряжение правительства Тюменской области от 29 июня 2017 года № 734-рп. – Режим доступа: https://admtumen.ru/ogv_ru/gov/open-gov/ (дата обращения: 20.01.2018).
39. Об утверждении методических рекомендаций по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную

- программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах: Приказ Минстроя России от 29 октября 2015 года № 774/пр. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 10.02.2018).
40. Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт: Приказ Минстроя России от 27 июня 2016 г. № 454/пр (ред. от 18.01.2017). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 08.09.2018).
41. Об утверждении методических рекомендаций установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме: Приказ Минстроя России от 04 августа 2014 года № 427/пр. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 10.02.2018).
42. Об утверждении Перечня сведений, подлежащих размещению специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на своем официальном сайте: Приказ Минстроя России от 11 ноября 2015 г. № 803/пр. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 10.02.2018).
43. Об утверждении Положения о проведении конкурса по отбору российских кредитных организаций для открытия счетов региональным оператором: Постановление правительства от 23 мая 2016 г. № 454 (ред. от 24.04.2018). – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/document/> (дата обращения: 08.06.2018).
44. Об утверждении Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области на 2015–2044 годы: Распоряжение правительства Тюменской области от 15

декабря 2014 года № 2224-рп. – Режим доступа:
https://admtyumenu.ru/ogv_ru/finance/hcs/hcs_law

45. Отчет о ходе реализации программы капитального ремонта 2015 – 2017гг. (по состоянию на 03.12.2018г.) / Некоммерческая организация Фонд капитального ремонта Тюменской области. – Тюмень, 2018. - 10 с.
46. Ряховская А.Н. (ред.) Развитие финансирования в жилищно-коммунальном хозяйстве. М., 2017. 256 с.
47. Сеферян Л.А., Пингин Е.Е. Организация фонда капитального ремонта, как решение проблем развития жилищного фонда в Ростовской области // ИВД. 2016. №1 (40). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/organizatsiya-fonda-kapitalnogo-remonta-kak-reshenie-problem-razvitiya-zhilischnogo-fonda-v-rostovskoy-oblasti> (дата обращения: 09.11.2018).
48. Смирнов Е. Б. Особенности функционирования регионального фонда капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов / Е. Б. Смирнов // Транспортное дело России. – 2011. – № 9. – С. 2-5.
49. Тренажер по жилищному праву: Практикум / Николюкин С.В. - М.:НИЦ ИНФРА-М, 2018. - 261 с.
50. Чикина С. Ю. Преимущества и недостатки способов формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов / С. Ю. Чикина, Ж. Х. Дакаева // Вопросы экономики и управления. – 2016. – №4. – С. 86-87.
51. Шрейбер К.К. Проблемы нормативно-правового регулирования разработки и реализации региональных программ капитального ремонта // Вестник МФЮА. 2018. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-normativno-pravovogo-regulirovaniya-razrabotki-i-realizatsii-regionalnyh-programm-kapitalnogo-remonta> (дата обращения: 16.08.2018).
52. Шрейбер С.К. Пути повышения эффективности реализации региональных программ по капитальному ремонту общего имущества

многоквартирных домов // Вестник Московского информационно-технологического университета – Московского архитектурно-строительного института. 2018. №1. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/puti-povysheniya-effektivnosti-realizatsii-regionalnyh-programm-po-kapitalnomu-remontu-obschego-imuschestva-mnogokvartirnyh-domov> (дата обращения: 18.11.2018).

53. Экономика жилищной сферы: Учебник/В.В.Бузырев, Н.В.Васильева, В.С.Чекалин и др., 2-е изд. - М.: ИЦ РИОР, НИЦ ИНФРА-М, 2016. – 363 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Планируемые показатели оказания услуг и (или) выполнения работ
по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах
Тюменской области в 2015-2017гг., ед.

Муниципальное образование	2015	2016	2017	Всего по программе 2015-2017
г. Ишим	76	184	167	418
г. Тюмень	139	138	141	280
г. Тобольск	20	146	114	427
Тюменский р-н	14	72	67	153
г. Ялуторовск	20	24	36	80
Армизонский р-н	2	12	10	22
Ярковский р-н	0	10	12	17
Казанский р-н	0	9	8	12
Ишимский р-н	0	11	2	11
Заводоуковский г.о.	1	1	10	24
Абатский р-н	0	7	4	3
Аромашевский р-н	0	2	2	4
Сорокинский р-н	0	2	2	3
Вагайский р-н	0	1	2	4
Омутинский р-н	0	0	3	3
Исетский р-н	0	0	3	3
Уватский р-н	0	2	1	13
Ялуторовский р-н	0	0	1	1
Нижнетавдинский р-н	0	0	1	1
Упоровский р-н	0	0	1	1
Бердюжский р-н	0	0	0	0
Викуловский р-н	0	0	0	0
Гольшмановский р-н	0	0	0	0
Сладковский р-н	0	0	0	0
Тобольский р-н	0	0	0	0
Юргинский р-н	0	0	0	0

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Планируемые показатели оказания услуг и (или) выполнения работ
по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах
Тюменской области в 2015-2017гг., руб.

Муниципальное образование	2015	2016	2017	Всего по программе 2015-2017
г. Ишим	64 441 601,39	462 725 992,26	260 093 418,87	787 261 012,52
г. Тюмень	388 983 760,10	815 932 337,34	831 596 844,66	2 036 512 942,10
г. Тобольск	70 269 732,85	956 974 572,87	681 471 547,44	1 708 715 853,16
Тюменский р-н	36 523 411,89	183 996 675,67	180 876 214,07	401 396 301,63
г. Ялуторовск	31 091 552,86	44 311 871,70	68 213 545,57	143 616 970,13
Армизонский р-н	630 955,99	11 784 641,72	5 303 408,40	17 719 006,11
Ярковский р-н	0,00	13 465 594,21	28 340 366,90	41 805 961,10
Казанский р-н	0,00	8 734 087,14	9 884 224,75	18 618 311,89
Ишимский р-н	0,00	13 632 970,42	359 792,24	13 992 762,66
Заводоуковский г.о.	183 157,90	1 384 509,26	6 421 463,91	7 989 131,07
Абатский р-н	0,00	9 038 882,28	5 861 140,52	14 900 022,80
Аромашевский р-н	0,00	3 170 709,35	2 528 836,02	5 699 545,37
Сорокинский р-н	0,00	213 912,72	885 913,93	1 099 826,65
Вагайский р-н	0,00	1 201 234,54	2 821 742,00	4 022 976,54
Омутинский р-н	0,00	0,00	1 622 876,05	1 622 876,05
Исетский р-н	0,00	0,00	593 195,48	593 195,48
Уватский р-н	0,00	3 739 573,85	478 147,68	4 217 721,53
Ялуторовский р-н	0,00	0,00	269 973,29	269 973,29
Нижнетавдинский р-н	0,00	0,00	98 844,92	98 844,92
Упоровский р-н	0,00	0,00	24 199,47	24 199,47
Бердюжский р-н	0,00	0,00	0,00	0,00
Викуловский р-н	0,00	0,00	0,00	0,00
Гольшмановский р-н	0,00	0,00	0,00	0,00
Сладковский р-н	0,00	0,00	0,00	0,00
Тобольский р-н	0,00	0,00	0,00	0,00
Юргинский р-н	0,00	0,00	0,00	0,00
Итого по Тюменской области:	592 124 172,98	2 530 307 565,33	2 087 745 696,17	5 210 177 434,48

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Планируемые показатели оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Тюменской области в 2018-2020 гг., руб.

Муниципальное образование	2018	2019	2020	Всего по программе 2018-2020
г. Тюмень	320 907 976,42	2 555 839 020,57	2 056 237 516,13	4 932 984 513,12
г. Ишим	39 512 977,80	984 969 271,58	91 227 201,44	1 115 709 450,83
г. Тобольск	79 882 314,14	516 644 404,18	325 738 950,09	922 265 668,41
Тюменский р-н	29 310 823,23	535 364 526,97	206 525 157,21	771 200 507,41
Заводоуковский г.о.	18 264 156,08	305 799 366,16	158 217 591,29	482 281 113,53
г. Ялуторовск	11 642 377,90	135 084 706,72	43 396 945,68	190 124 030,30
Исетский р-н	3 671 760,93	94 986 805,89	22 317 050,62	120 975 617,43
Тобольский р-н	3 357 969,12	64 000 155,50	36 580 742,00	103 938 866,62
Уватский р-н	4 188 353,40	63 308 699,78	36 057 268,58	103 554 321,77
Викуловский р-н	3 825 067,53	69 324 318,27	10 447 888,05	83 597 273,85
Абатский р-н	2 236 673,21	49 646 545,85	26 724 354,52	78 607 573,58
Ишимский р-н	2 171 829,43	42 761 534,27	8 741 854,63	53 675 218,33
Казанский р-н	1 860 699,06	25 758 991,32	25 044 760,90	52 664 451,29
Омутинский р-н	2 289 009,00	35 114 724,87	13 519 055,64	50 922 789,51
Нижнетавдинский р-н	1 238 296,83	21 933 882,69	10 908 816,54	34 080 996,05
Упоровский р-н	871 223,19	20 147 038,68	9 761 045,04	30 779 306,91
Гольшмановский р-н	433 911,16	2 368 499,47	18 410 122,65	21 212 533,27
Сладковский р-н	815 900,94	9 285 261,49	7 305 723,08	17 406 885,51
Армизонский р-н	579 931,47	11 853 457,45	2 869 447,76	15 302 836,68
Ялуторовский р-н	580 884,79	8 694 678,10	4 664 604,38	13 940 167,27
Ярковский р-н	673 999,51	12 305 997,51	456 986,51	13 436 983,53
Вагайский р-н	399 160,39	1 654 884,57	9 836 772,67	11 890 817,63
Бердюжский р-н	430 656,68	1 363 027,00	9 680 245,84	11 473 929,53
Аромашевский р-н	170 540,29	5 774 670,00	105 140,00	6 050 350,29
Сорокинский р-н	138 617,47	451 315,11	593 077,48	1 183 010,06
Юргинский р-н	50 774,17	927 311,15	113 268,48	1 091 353,80
Итого по Тюменской области:	529 505 884,14	5 575 363 095,15	3 135 481 587,21	9 240 350 566,50

Сводка для регрессионной модели по Тюменской области ^c

Модель	R	R-квадрат ^b	Скорректированный R-квадрат	Стандартная ошибка оценки	Дурбин-Уотсон
1	,891 ^a	,793	,793	1989750,14996	1,719

а. Предикторы: X6, X1, X2, X5, X4

б. Для регрессии через начало координат (модель без свободного члена) R-квадрат показывает, какая доля вариабельности зависимой переменной относительно начала отсчета объясняется регрессией.

с. Зависимая переменная: Y

Где Y – стоимость выполнения капитального ремонта,

X1 – количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта,

X2 – год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию,

X4 – количество этажей в многоквартирном доме,

X5 – количество подъездов в многоквартирном доме,

X6 – общая площадь многоквартирного дома.

Коэффициенты регрессионной модели по Тюменской области ^a

Модель	Нестандартизованные коэффициенты		Стандартизованные коэффициенты	t	Знач.
	B	Стандартная ошибка	Бета		
1 X1	1 435 361,43	31985,85	,715	44,875	,000
X2	-1 427,39	73,90	-,644	-19,315	,000
X4	270 310,42	31926,77	,284	8,467	,000
X5	220 107,79	35991,08	,173	6,116	,000
X6	567,02	37,93	,474	14,951	,000

а. Зависимая переменная: Y

Планируемые показатели оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Ханты-Мансийского автономного округа - Югра в 2017-2019 гг., ед.

Муниципальное образование	2017	2018	2019	Всего по программе 2017-2019
г. Сургут	84	145	226	455
г. Нижневартовск	109	68	114	291
г. Ханты-Мансийск	32	96	117	245
г. Нефтеюганск	45	57	32	134
Сургутский р-н	36	19	56	111
г. Когалым	20	29	38	87
г. Радужный	16	25	32	73
г. Лангепас	19	23	30	72
Советский р-н	21	25	19	65
г. Мегион	7	22	25	54
г. Нягань	13	20	21	54
Березовский р-н	17	18	13	48
Нефтеюганский р-н	19	17	12	48
Нижневартовский р-н	19	4	4	27
г. Урай	6	9	12	27
Ханты-Мансийский р-н	8	8	11	27
г. Югорск	6	10	11	27
г. Покачи	11	6	5	22
г. Пыть-Ях	7	10	5	22
Октябрьский р-н	11	2	4	17
Кондинский р-н	4	4	8	16
Белоярский р-н	5	4	4	13

Планируемые показатели оказания услуг и выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Ханты-Мансийского автономного округа - Югра в 2017-2019 гг., руб.

Муниципальное образование	2017	2018	2019	Всего по программе 2017-2019
г. Сургут	752 743 801,56	299 147 898,19	3 159 829 695,62	4 211 721 395,37
г. Нижневартовск	927 549 671,13	321 485 215,15	1 627 056 617,56	2 876 091 503,84
г. Ханты-Мансийск	80 735 296,42	155 584 885,65	598 273 037,76	834 593 219,83
г. Нефтеюганск	197 760 707,96	376 748 927,15	304 888 127,65	879 397 762,76
Сургутский р-н	114 531 967,07	94 644 127,57	450 742 246,99	659 918 341,63
г. Когалым	121 156 575,38	106 578 458,93	376 758 881,21	604 493 915,52
г. Радужный	130 587 942,21	119 582 934,34	353 173 729,85	603 344 606,40
г. Лангепас	112 048 311,09	223 757 070,92	264 385 312,18	600 190 694,19
Советский р-н	5 663 499,37	122 003 471,95	82 668 657,50	210 335 628,82
г. Мегион	31 163 794,79	152 847 703,99	395 913 067,00	579 924 565,78
г. Нягань	121 377 832,34	168 650 529,59	144 256 646,58	434 285 008,51
Березовский р-н	12 268 711,88	28 020 371,06	31 133 036,20	71 422 119,14
Нефтеюганский р-н	29 253 464,60	61 377 505,28	47 394 632,91	138 025 602,79
Нижневартовский р-н	57 411 276,55	86 214 577,75	78 473 337,86	222 099 192,16
г. Урай	65 013 458,85	104 268 854,40	115 591 168,70	284 873 481,95
Ханты-Мансийский р-н	3 441 672,89	19 112 885,68	37 385 447,20	59 940 005,77
г. Югорск	88 898 161,36	115 492 667,03	131 531 725,88	335 922 554,27
г. Покачи	42 085 314,37	39 988 319,53	71 654 922,84	153 728 556,74
г. Пыть-Ях	43 149 187,31	77 798 205,37	124 734 357,58	245 681 750,26
Октябрьский р-н	30 144 060,77	14 005 238,42	14 535 748,79	58 685 047,98
Кондинский р-н	204 379,54	3 097 012,03	19 766 766,36	23 068 157,93
Белоярский р-н	58 127 006,40	47 486 366,90	61 889 135,30	167 502 508,60
Итого по ХМАО-Югра:	3 025 316 093,84	2 737 893 226,88	8 492 036 299,52	14 255 245 620,24

Сводка для регрессионной модели по ХМАО - Югра^с

Модель	R	R-квадрат ^b	Скорректированный R-квадрат	Стандартная ошибка оценки	Дурбин-Уотсон
1	,901 ^a	,811	,810	4658246,84359	1,544

а. Предикторы: X6, X1, X2, X5, X4

б. Для регрессии через начало координат (модель без свободного члена) R-квадрат показывает, какая доля вариабельности зависимой переменной относительно начала отсчета объясняется регрессией.

с. Зависимая переменная: Y

Где Y – стоимость выполнения капитального ремонта,

X1 – количество конструктивных элементов, запланированных для капитального ремонта,

X2 – год ввода многоквартирного дома в эксплуатацию,

X4 – количество этажей в многоквартирном доме,

X5 – количество подъездов в многоквартирном доме,

X6 – общая площадь многоквартирного дома.

Коэффициенты для регрессионной модели по ХМАО - Югра^а

Модель	Нестандартизованные коэффициенты		Стандартизованные коэффициенты	t	Знач.
	B	Стандартная Ошибка	Бета		
1 X1	2 368 734,75	73 968,95	,624	32,023	,000
X2	-3 581,40	216,08	-,664	-16,575	,000
X4	524 840,05	76 126,58	,266	6,894	,000
X5	1 216 264,86	82 406,09	,486	14,759	,000
X6	504,35	64,02	,265	7,878	,000

а. Зависимая переменная: Y