

Демин А. В.  
канд.э.к.наук, доцент, зав. кафедрой ЭЖКХ,  
*Московская государственная академия коммунального хозяйства и  
строительства (Российская Федерация)*

## **Региональная модель финансового обеспечения капитального ремонта жилищного фонда**

Проводимая в России реформа жилищных отношений коренным образом затрагивает интересы практически всего населения страны, живущего как в больших городах, так и в малых населенных пунктах страны. Главной задачей этой реформы является проведение в жизнь одного из основополагающих принципов частного права, заключающегося в том, что собственники имущества несут все расходы по его содержанию.

Для жилищной сферы это означает следующее: собственники помещений в многоквартирных домах полностью за свой счет осуществляют содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации [1] в состав общего имущества в многоквартирном доме входят: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Это означает, что с введением в действие Жилищного кодекса собственники жилых помещений в многоквартирных домах за свой счет осуществляют текущий и капитальный ремонт этого дома. Однако, в соответствии со статьей 16 Закона РФ от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», при приватизации занимаемых гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем (то есть, государством) сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда [2].

На сегодняшний день в Москве сложилась следующая практика. Как и прежде, текущий и капитальный ремонт многоквартирных домов осуществляется за счет средств городского бюджета в порядке установленной

очереди. Если в доме старой постройки образуется ТСЖ либо привлекается управляющая организация, отличная от ДЕЗа, такой дом автоматически выпадает из очереди, и жители сами несут ответственность за его состояние и за свой счет делают ремонт.

Работа местных органов власти с населением по поводу выбора способа управления многоквартирными домами показывает, что вопрос финансирования капитального ремонта выступает главной причиной отказа жителей от реализации своих прав относительно управления многоквартирными домами.

Тем не менее, и у жителей есть претензии к местной власти, отвечавшей за содержание и ремонт многоквартирных домов. Не так давно содержанием жилищного фонда в России занималось государство. При этом какая-либо связь между стоимостью услуг и ценой, которую платило за них население, отсутствовала. Государство отвечало за все, но на деле получалось, что никто ни за что не отвечал. Основной аргумент собственников квартир заключается в том, что они исправно платили за ЖКУ десятилетиями, а ожидаемый капитальный ремонт дома так и не состоялся, и теперь власти хотят переложить бремя расходов по приведению в порядок домов старой постройки на его жителей.

Однако, если бесплатная приватизация предполагает передачу квартир из государственной (муниципальной) собственности в частную, то дома, в которых расположены эти квартиры, должны быть переданы гражданам в надлежащем состоянии. Об этом прежний собственник обязан был позаботиться.

На сегодняшний день из 3 млрд. кв.м жилищного фонда России более 50% нуждается в ремонте. Некоторые дома не ремонтировались по 40-50 лет, и объем ветхого жилья в стране увеличивается. В настоящее время доля ветхого жилья составляет 3%, или 93 млн. кв.м: из них аварийного и подлежащего сносу – более 11,2 млн. кв.метров. Например, в Москве на начало августа 2007 года 30 млн. кв.м жилья нуждается в ремонте, что составляет 15% жилищного фонда города, или одна треть от общенационального показателя [6]. Оценкой состояния домов с определением их физического износа будут заниматься уполномоченные технические комиссии. Капитальный ремонт ветхих жилых домов будет осуществляться за счет средств городского бюджета, далее отремонтированные дома будут передаваться в управление жителям.

Чтобы реализовать эту идею, был принят Федеральный закон от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [7].

Обязательное условие финансирования капитального ремонта состоит в том, что у дома обязательно должен быть хозяин в лице ТСЖ либо управляющей компании. После завершения программы товарищества собственников жилья будут работать уже абсолютно самостоятельно.

Таким образом, Фонд не просто оказывает финансовую поддержку гражданам при приведении их жилья в нормативное состояние, но и содействует созданию новой формы управления этим домом с тем расчетом, чтобы, получив средства и выполнив определенный объем работ, дальше

собственники могли в плановом режиме выделять деньги и поддерживать свое жилье в нормальном состоянии без государственной поддержки.

В финансировании капитального ремонта предполагается участие собственников. При этом люди должны понимать: если распорядиться деньгами грамотно и качественно выполнить ремонт, то в дальнейшем эти траты окупятся за счет уменьшения эксплуатационных расходов по содержанию дома. Например, наряду с заменой водопроводных и канализационных труб, утеплением фасадов, установка общедомовых (коллективных) приборов учета объемов потребления коммунальных ресурсов может резко уменьшить платежи за горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение.

Таким образом, на сегодняшний день государство косвенно признало свои обязательства по проведению капитального ремонта ветхого жилья и расселению граждан аварийного жилищного фонда. Между тем, остается некая промежуточная категория многоквартирных домов, физический износ которых менее 70% и соответственно их состояние не требует капитального ремонта. При этом фактическое значение физического износа может быть как близко к критической отметке в 70%, так и значительно меньше нее. Формально такие дома не будут включены в региональные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, и государственная поддержка со стороны Фонда на такие дома распространяться не будет.

Необходимость субсидий на капитальный ремонт вытекает из требований Жилищного кодекса РФ [1], предусматривающего обязанность собственников жилых помещений нести расходы не только на содержание и текущий ремонт, но и на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома соразмерно своей доле в праве собственности на общее имущество. В соответствии с жилищным законодательством, решение о проведении капитального ремонта находится в исключительной компетенции общего собрания собственников помещений, равно как и принятие решения о величине этих расходов. Если собственники такое решение не приняли или если не выбран ни один из предусмотренных Жилищным кодексом РФ способов управления многоквартирным домом, цены на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются правительством Москвы, о чем уже говорилось выше. Указанные цены не включают расходы на капитальный ремонт, что допускалось в переходный период, но не в полной мере соответствует требованиям жилищного законодательства, нормы которого предусматривают, что финансирование капитального ремонта должно осуществляться за счет собственников помещений в многоквартирном доме. В обобщенном виде нормативная база по вопросам капитального ремонта представлена в табл. 1, которая в полной мере закрепляет за собственниками жилых помещений обязанность нести бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество. Размер платежей на капитальный ремонт общего имущества рассчитывается исходя из его фактического состояния и требуемых затрат на

приведение общего имущества в надлежащее состояние. Жилищное законодательство предусматривает проведение капитального ремонта общего имущества как при наступлении отказов в работе оборудования или при разрушении конструктивных элементов, так и при необходимости проведения работ по их предупреждению – планово-предупредительные ремонты.

Для приведения в соответствие системы оплаты жилых помещений требованиям Жилищного кодекса РФ для собственников, в т.ч. для города Москвы как собственника, *предлагается плату за капитальный ремонт общего имущества учитывать в составе платы за жилое помещение.*

Таблица 1. Нормативная база по вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

<b>Основные положения</b>	<b>Источник</b>
1. Инициатором проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме должны выступать собственники помещений в многоквартирном доме	Ст. 158 ЖК РФ, а также это следует из п.113 Постановления Правительства от 13.08.2006 г. № 491.
2. Осмотры общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом проводятся собственниками помещений, лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления ТСЖ, УО, а при непосредственном управлении многоквартирным домом – ОО.	П. 13 Постановления Правительства от 13.08.2006 г. № 491.
3. Акт осмотра общего имущества является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).	П.14 Постановления Правительства от 13.08.2006 г. № 491.
4. Факт достижения общим имуществом уровня установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности устанавливается собственниками помещений или УО, ОО, ТСЖ с отражением этого факта в акте осмотра, а также, соответственно, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда в соответствии с федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.	П.22 Постановления Правительства от 13.08.2006 г. № 491.

<p>5. Собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов, если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества.</p>	<p>Физический износ общего имущества подтверждается предписанием, выданным: федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности.</p>
<p>6. Решение о проведении (ст. 44 ЖК РФ) капитального ремонта общего имущества принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах.</p>	<p>2/3 количества голосов собственников помещений от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме</p>
<p>7. Решение об установлении платы за капитальный ремонт (ст. 158 ЖК РФ) принимается собственниками помещений на общем собрании.</p>	<p>Большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в общем собрании собственников помещений</p>
<p>8. Размер платы на проведение капитального ремонта определяется с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.</p>	<p>Предложения УК о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.</p>
<p>9. За бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.</p>	<p>Статья 16 Закона РФ от 04 июля 1991г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»</p>
<p>10. Собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.</p>	<p>Ст. 158 ЖК РФ</p>
<p>11. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.</p>	<p>Ст. 158 ЖК РФ</p>
<p>12. Предоставление бюджетных средств органов местного самоуправления на капитальный ремонт многоквартирных домов при наличии возможностей бюджета.</p>	<p>Ст. 165 ЖК РФ</p>

Учитывая тот факт, что в настоящее время собственники помещений не в состоянии обеспечить в полном объеме финансирование работ по капитальному ремонту, и Правительство Москвы не планирует бремя содержания собственности полностью перенести на собственников,

Федеральный Закон № 271-ФЗ от 25.12 12г. «О внесении изменений в Жилищном кодексе Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признанными утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» [5] предусматривает систему субсидирования расходов на капитальный ремонт, аналогичную той, что действует с 1994 г. при субсидировании расходов на жилищные и коммунальные услуги, т.е. адресная субсидия нанимателям и собственникам жилищных помещений в зависимости от их доходов.

Для расчета величины ассигнований на капитальный ремонт выделим три их основных типа:

1) платежи на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, финансирование которого является обязанностью города Москвы;

2) субсидия на возмещение расходов управляющим организациям или объединениям собственников жилья на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома после его проведения;

3) субсидии на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Методические подходы к расчету субсидий по типам представлены в табл.2.

Таблица 2. Предлагаемая методика расчета величины субсидии на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

<i>Тип субсидии</i>	<i>Формула расчета</i>	<i>Условные обозначения</i>
<b>Субсидии на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (С2)</b>		
Платеж на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, финансирование которого является обязанностью города Москвы (С2 <sub>1</sub> )	$C2_1 = S_{гор} \times КР$	$S_{гор}$ – общая площадь помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности городу; $КР$ – размер ежемесячных отчислений на капитальный ремонт общего имущества в расчете на 1 кв.м, определенный общим собранием собственников помещений или правовым актом Правительства Москвы, в составе платы за содержание и ремонт жилых помещений
Субсидия на возмещение расходов управляющим организациям или объединениям собственников жилья на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома после его проведения (С2 <sub>2</sub> )	$C2_2 = (СКР / S_{общ}) \times S_{гор}$	$СКР$ – стоимость выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, подтвержденная актом; $S_{общ}$ – общая площадь помещений в многоквартирном доме; $S_{гор}$ – общая площадь помещений в многоквартирном доме, принадлежащих на праве собственности городу

Субсидии на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (С <sub>23</sub> )	$C_{23} = (СКР / S_{общ}) \times S_{гор} - НКР_{гор} - СТР$	СКР – стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома; НКР <sub>гор</sub> – бюджетные средства, накопленные на счете ЖК, ЖСК, объединения собственников жилья или на счетах государственных учреждений, находящихся в их временном распоряжении, для капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома; СТР – сумма страхового возмещения ущерба
--	---	---

Следующим шагом по выстраиванию целостной системы финансового обеспечения реструктуризации ЖКК, по нашему мнению, должно стать создание накопительной системы, обеспечивающей сохранность денежных средств, выделенных на капитальный ремонт.

В настоящее время в разных модификациях могут быть использованы следующие модели аккумулирования денежных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, каждая из которых требует включения страховых схем:

- 1) накопительные субсчета;
- 2) специальные накопительные счета в банках;
- 3) объединение средств в рамках управляющих организаций и ассоциаций ТСЖ;
- 4) специальные накопительные (восстановительные) фонды;
- 5) система жилищных строительных сбережений;
- 6) паевые инвестиционные фонды.

Каждая из описанных выше моделей представляется достаточно рискованной, т.к. денежные средства собственников попадают на счета частных управляющих организаций или специализированных финансовых учреждений, которые подпадают под действие законодательства о банкротстве. Город как собственник также несет обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества и, соответственно, обязан отчислять денежные средства для аккумулирования их на период до проведения капитального ремонта, т.е. бюджетные средства выходят из-под государственного финансового контроля. Основные участники, их функции и цели участия представлены в табл.3.

Таблица 3. Основные участники финансирования капитального ремонта жилых домов, их функции и цели

Участники системы	Функции участников	Цели участия
Администрация	Выделение бюджетных средств для проведения капитального ремонта. Выделение субсидий малообеспеченным гражданам. Предоставление гарантий и залогов по кредитам.	Решение социальных вопросов. Сокращение бюджетных расходов на ресурсное обеспечение жилищной сферы

Собственники жилых помещений	<i><b>Вложение собственных средств</b></i>	Улучшение жилищных условий, экономия ресурсов, снижение эксплуатационных расходов, снижение расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг
Арендаторы	Вложение собственных средств	Первоочередное получение помещений в аренду
Банки	Предоставление кредитов, обеспечение финансовых условий проведения капитального ремонта	Расширение сферы деятельности. Получение прибыли

Противоречие интересов различных собственников налицо. С одной стороны вложения собственных средств собственниками помещений и заинтересованность их в экономии, с другой стороны сокращение бюджетных расходов на ресурсное обеспечение жилищной сферы, а так же гарантия сохранения накопленных средств собственниками жилых помещений. Для устранения этой проблемы предлагается отчисления на капитальный ремонт (по решению общего собрания собственников или в соответствии с нормативным актом Правительства Москвы) аккумулировать в ГУ ИС округов на специальных счетах, открываемых в органах казначейства и находящихся в их временном распоряжении. Деньги, перечисленные на эти счета, остаются подконтрольными в отличие от любой другой схемы аккумулирования денежных средств, когда они выходят из казначейской системы.

Такую модель целесообразно внедрять в два этапа: на первом этапе денежные средства только накапливаются, на втором – капитализируются. Данную модель надо распространить на управляющие организации, не являющиеся ЖК, ЖСК, объединениями собственников жилья (ТСЖ).

Рыночные отношения дают возможность диверсифицировать источники финансирования капитального ремонта, поэтому представляется целесообразным параллельно формировать поддерживаемую государством систему кредитования населения на цели капитального ремонта. Такая задача решена путем создания нового института по финансированию капремонта и модернизации жилья. На подобное учреждение возложены функции предоставления банковских гарантий по ремонту и модернизации жилья, а также функции кредитования и предоставления собственникам жилья займов и ссуд.

Таким образом, построение современной эффективной системы управления реструктуризацией жилищной сферы и финансирования капитального ремонта жилищного фонда требует интеграции усилий и согласованных действий органов власти, финансовых институтов, предприятий различных форм собственности и частных лиц.

В заключение отметим, что субсидии будут действовать до перехода к полному возмещению гражданами затрат по оказанию услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома, но система финансового обеспечения в любом случае потребует участия органов

власти. Только такой подход может дать положительный результат при использовании всех видов имеющихся имущественных и неимущественных ресурсов. В переходный период развития экономики жилищной сферы прилагаемая модель является востребованной и эффективной.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Жилищный кодекс Российской Федерации.
2. Закона РФ от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
3. Закон г.Москвы от 09 ноября 1994 №19-87 «О перечне объектов общего пользования в жилых зданиях, являющихся общим имуществом собственников помещений».
4. Приказ Госстроя РФ от 26 июня 1998 №17-125/1 «Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации».
5. Федеральный Закон № 271-ФЗ от 25.12.12г. «О внесении изменений в жилищном кодексе Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных помещений законодательных актов Российской Федерации».
6. [www.mos.ru](http://www.mos.ru) – официальный интернет-сайт Правительства Москвы.
7. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства