РАЗДЕЛ XIV. ЭКОНОМИКА

Абдуханова Н.Г., Войтович В.М.

Формирование механизма финансирования реконструкции сложившейся застройки

Казанский Архитектурно-строительный Университет
(Россия, Казань)

doi: 10.18411/scienceconf-05-2019-44

idsp: scienceconf-05-2019-44

Актуальность исследования обусловлена практической значимостью реновации в жилищной сфере в виде основы формирования качественной и благоустроенной жилой среды для населения.

Целью исследования является теоретическое обоснование и расчет методического подхода к формированию механизма финансирования капитального ремонта на примере Ямало-Ненецкого автономного округа. Для достижения этой цели необходимо решить следующие задачи: изучение практики проведения капитального ремонта в ЯНАО для выявления основных проблем, анализ жилого фонда, анализ предложенных мероприятий с использованием статистических данных на примере программы капитального ремонта многоквартирных домов ЯНАО.

России в качестве одного из наиболее важнейших направлений социально-экономического преобразования выступает развитие жилищной среды, которая создает все необходимые условия для человека. В качестве основы в данной сфере выступает жилищное строительство и жилищное хозяйство, обеспечивающее воспроизводство и содержание фонда, доведение жилищно-коммунальных услуг до потребителя.

В нашей стране жилищно-коммунальное хозяйство является одной из наиболее актуальных социально-экономических проблем, поскольку задачи, которые должна выполнять данная сфера далеко не всегда выполняются, что в свою очередь влияет на качество жизни населения.

В государственной политике приоритетной задачей стоит повышение уровня благосостояния населения, одним из решений выступает обеспечение доступности жилья и жилищных услуг для каждого гражданина.

В качестве основных жилищных проблем выступает:

- Устаревание жилищного фонда;
- Износ основных коммуникаций;
- Низкий рост нового жилого строительства;
- Дефицит инвестиционных ресурсов, следовательно, низкий уровень инвестиционной активности.

Согласно статистике, количество введенных в действие жилых домов в расчете на 1000 чел. в РФ на 2018 г составляет 500 кв.м., по сравнению с 2017 г, данный показатель упал (рис. 1) [7].

Рис. 1 Ввод в действие жилых домов в расчете на 1000 человек населения

Данные показатели часто варьируются, т.к. большое количество жилищного фонда является необследованным и многие жилые дома, находящиеся в непригодном для жилья состоянии, до сих пор не входят в проекты по благоустройству и реконструкции. При этом учет технического состояния жилищного фонда не ведется. В результате этого определить сроки проведения, сметную стоимость ремонтно-строительных работ капитального и текущего ремонта такого фонда в целом не представляется возможности.

В Ямало-ненецком автономном округе проведением капитального ремонта регулируется Фондом капитального ремонта многоквартирных домов в ЯНАО – Региональный оператор, который существует с 2016 года. Основной целью деятельности является обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа [4].

Основными функциями данного фонда выступают:

- Финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в т.ч. из бюджета Ямало-Ненецкого автономного округа и (или) бюджетов муниципальных образований Ямало-Ненецкого автономного округа.
- Формирование и актуализация региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа.

Согласно главе 17 Жилищного кодекса Российской Федерации, в качестве главного источника финансирования капитального ремонта выступают средства, сформированные на специальных счетах и счете Регионального оператора, средства бюджетов муниципальных образований и областного бюджета [1].

Согласно Постановлению Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 14 марта 2018 г. N 264-П «О внесении изменения в размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, на 2017 - 2019 годы», стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ямало-Ненецкого автономного округа, используемая для расчета софинансирования капитального ремонта за счет государственной поддержки капитального ремонта, выделяемой из бюджета Ямало-Ненецкого автономного округа, не должна превышать предельной стоимости проведения капитального ремонта [2].

Таблица 1

Размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться региональным оператором за счёт средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, на 2019 год [2]

N п/п	Муниципальное образование	Размер предельной стоимости в расчете на один квадратный метр общей площади помещений в многоквартирных домах, за исключением мест общего пользования (тыс. руб.)	
		дома капитального исполнения	дома деревянного исполнения
1	2	3	4
1	Город Салехард	10,50	14,50
2	Город Лабытнанги	10,50	14,50
3	Надымский район		

3.1	Город Надым	10,50	14,50
3.2	Иные поселения в составе района	11,80	16,50
4	Город Новый Уренгой	10,50	14,50
5	Город Ноябрьск	10,50	14,50
6	Город Муравленко	10,50	14,50
7	Город Губкинский	10,50	14,50
8	Шурышкарский район	11,85	16,50
9	Приуральский район	11,60	16,20
10	Ямальский район	13,00	18,20
11	Тазовский район	12,50	17,40
12	Пуровский район	12,20	17,00
13	Красноселькупский район	13,30	18,60

Следует отметить, что собственники жилья перед принятием решения о финансировании какого-либо вида работ по капитальному ремонту должны удостовериться в возможности его оплаты за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного с учетом минимального размера взноса на капитальный ремонт.

Согласно последним тенденциям современного города и особенностей капитального ремонта, можно сделать вывод о том, что увеличение качества жилого фонда актуальна и в России, и за рубежом. Проведя анализ возможных решений данной проблемы, на мой взгляд методика В.В. Киевлева показала наиболее актуальной и осуществимой. Он предлагает на региональном уровне создание Резервного фонда капитального ремонта, где главным источником финансирования будет выступать налог на имущество, т.к. налоговой базой для значительной части взимаемого налога являются многоквартирные дома. Для этого предлагается ежегодно на федеральном уровне утверждать размер ставки отчислений в Резервный фонд. На данный момент целесообразно установить его в размере 30% от общей суммы налога на имущество, собираемого в конкретном регионе. В таком случае появится возможность повысить долю расходов на жилищный фонд по отношению к ВВП. В таблице 2 представлен расчет средств Фонда по ЯНАО.

Таблица 2

*Расчет формирования средств Резервного фонда капитального ремонта ЯНАО
(рассчитано по данным [3])*

Налог	Сумма, руб
Налог на имущество физических лиц, взимаемый по ставкам, применяемым к объектам налогообложения, расположенным в границах городских округов	14 278 176,21
Налог на имущество физических лиц, взимаемый по ставкам, применяемым к объектам налогообложения, расположенным в границах сельских поселений	1 163 402,63
Налог на имущество физических лиц, взимаемый по ставкам, применяемым к объектам налогообложения, расположенным в границах городских поселений	3 763 912,49
Итого	19 205 491,33
Ставка отчислений в резервный фонд	30%
Средства Фонда	5 761 647,40

Проведя анализ представленных выше данных, можно сказать о том, что на капитальный ремонт ЖФ ЯНАО можно дополнительно получить 5 761 647,40 руб. Если взять во внимание тот факт, что ежегодно на протяжении пяти лет сумма налога будет увеличиваться, то будут расти и средства Фонда, далее накапливаться финансовые ресурсы и, соответственно, больше квадратных метров жилья будет отремонтировано.

При существующем расчете на капитальный ремонт в 2019 г. рассчитывается исходя из тарифа в 10,5 руб. за квадратный метр жилья [3]. По мнению автора, необходимо увеличить его с учетом индекса потребительских цен на 30,79%. Расчет представлен в таблице 3.

Таблица 3

Индексы потребительских цен на товары и услуги, процент, Ямало-Ненецкий автономный округ, Базовый индекс потребительских цен, в % к предыдущему месяцу [5]

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
январь	106,88	110,32	108,63	104,76	101,24	102,13
февраль	106,7	110,48	108,23	104,46	102,47	101,07
март	106,88	111,5	108,29	102,98	102,48	101,13
апрель	106,37	111,92	107,75	102,77	102,41	101,12
май	107,54	110,87	107,65	102,58	102,22	100,49
июнь	107,83	110,45	107,55	102,43	102,25	100,34
июль	107,87	110,01	107,91	102,1	102,49	100,47
август	108,41	110,03	107,28	101,94	102,63	100,16
сентябрь	108,17	111,18	105,86	101,82	102,77	99,91
октябрь	108,24	111,31	105,59	101,51	102,82	99,70
ноябрь	108,45	111,02	105,09	101,51	102,32	99,14
декабрь	108,06	111,32	104,63	101,21	102,26	98,98
Среднее значение	107,62	110,87	107,04	102,51	102,36	100,39*

*Данные за 2019 год (апрель-декабрь) спрогнозированы

Таблица 4

Расчет процента повышения тарифа на капитальный ремонт к уровню цен предыдущего года, %

Года	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Итого
Индекс потребительских цен	107,62	110,87	107,04	102,51	102,36	100,39	30,79

Расчет процента повышения индекса потребительских цен:

$$\frac{\text{Текущий тариф за кв.м. жилья}}{100 \times \text{Процент повышения тарифа}} = \frac{10,5}{100 \times 30,79} = 3,23\% \quad (1)$$

Расчет нового тарифа взноса на капитальный ремонт:

$$\text{Процент повышения ИПЦ} + \text{Текущий тариф} = 3,23 + 10,5 = 13,37 \frac{\text{руб}}{\text{кв. м.}}$$

Для расчета финансирования капитального ремонта необходим объем жилого фонда, представленный в таблице

Таблица 5

Сводная статистика по годам постройки, площади и количеству зарегистрированных жителей в жилом фонде* [6]

№	Года	Кол-во домов	Площадь м2	Кол-во зарегистрированных
1	1970 – 1979	44	5898.80	133
2	1980 – 1989	645	994962.74	47864
3	1990 – 1999	166	519704.95	23857
4	2000 – 2009	27	110947.50	4592
5	2010 – 2019	7	116719.20	46

*Возьмем данные за с 2010-2019 год – 116 719,2 кв.м.

Расчет финансирования капитального ремонта, исходя из повышенного тарифа, представлен в таблице 6.

Таблица 6

Расчет финансирования капитального ремонта

Объем жилищного фонда, тыс.кв.м.	Новый тариф взноса на капитальный ремонт, руб.	Старый тариф взноса на капитальный ремонт, руб.	Разница, тыс.руб.	Итого за месяц, тыс.руб.
116 719,2	13,73	10,50	377 003,02	1 602 554,62

Всего по области – 116 719,2 кв.м. жилого фонда, следовательно, за месяц будет собираться 1 602 554,62 тыс.руб.

$$116\,719,2 \times 13,79 \times 12 = 19\,314\,639,22$$

Таким образом, будут получены дополнительные средства, источники финансирования представлены на рисунке 2.

Рис. 2 Источники финансирования

Если ввести предлагаемый нами механизм финансирования, то это позволит ежегодно значительно увеличить объемы жилищного фонда и уменьшать объемы жилых помещений, которые подлежат капитальному ремонту.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что сегодня в Ямало-Ненецком автономном округе и в России ситуация в сфере организации капитального ремонта складывается крайне негативными моментами: отсутствие законодательной регламентации механизмов финансирования реновационных мероприятий, отсутствие мотивации собственников жилья на проведение капитального ремонта, дефицит источников финансирования.

В статье предложены мероприятия по созданию Резервного фонда и повышению износа на капитальный ремонт, что позволит, в свою очередь, увеличить объемы реконструируемых ежегодно домов. Введенный метод позволит провести комплексный капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов и обеспечит возможность для собственников проживать в жилых домах, удовлетворяющих всем социальным нормам по комфорту, безопасности и благоустройству.

1. Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.04.2019) // Консультант плюс [официальный сайт]. Условия доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/
2. Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 14 марта 2018 г. N 264-П «О внесении изменения в размер предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которая может оплачиваться регио-нальным оператором за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, на 2017 - 2019 годы» // Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ямало-Ненецкого автономного округа [официальный сайт]. Условия доступа: http://fondkr89.ru/?page_id=531
3. Консолидированный отчет о кассовых поступлениях и выбытиях (ф.0503152) на 01.10.2018 // УФК по Ямало-ненецкому автономному округу [официальный сайт]. Условия доступа: <http://yamalo-nenetskiy.roskazna.ru/novosti-i-soobshheniya/novosti/1334209/>
4. Постановление правительства ЯНАО от 13.12.18 г. №1273-П. Условия доступа: <http://docs.cntd.ru/document/550285023>
5. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по ЯНАО. Индексы потребительских цен и цен производителей (в процентах). Условия доступа: <http://www.gks.ru/dbscripts/cbsd/dbinet.cgi?pl%3D1902001>
6. Жилой фонд и многоквартирные дома Ямало-Ненецкого АО // ГОС ЖКХ [официальный сайт]. Условия доступа: <http://gosjkh.ru/houses/yanao>
7. Жилой фонд в населенном пункте Ноябрьск // ДОМ.МИНЖКХ [официальный сайт]. Условия доступа: <http://dom.mingkh.ru/tyumenskaya-oblast/noyabrsk>