РАЗДЕЛ XVIII. ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ

Корнилова А.Д., Васильева Д.М.

Организация региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов

*Самарский государственный экономический университет
(Россия, Самара)*

doi: 10.18411/sr-10-08-2021-46

Аннотация

Проблема жилищного фонда для любой экономики является одной из сложнейших. В развитии экономики и успехе рыночных реформ решение этой проблемы имеет первостепенное значение. В России остро стоит вопрос капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

Ключевые слова: многоквартирный дом, капитальный ремонт, финансирование, специальный счет, счет регионального оператора, адресные субсидии.

Abstract

The problem of the housing stock for any economy is one of the most difficult. In the development of the economy and the success of market reforms, solving this problem is of paramount importance. In Russia, there is an acute issue of overhaul of the existing housing stock.

Keywords: apartment building, major repairs, special account, regional operator's account, targeted subsidies.

В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации капитальный ремонт многоквартирных домов (МКД) возложен на собственников жилья [1]. В условиях, когда собственники помещений в МКД не проявляют активности в финансировании работ по капитальному ремонту общего имущества дома, а управляющие организации, отвечающие за сбор и использование средств собственников на эти цели, недостаточно открыты для них и мало подконтрольны местным органам власти, необходимо расширить полномочия органов государственной власти регионов и муниципалитетов, а также минимизировать финансовые риски собственников помещений в многоквартирных домах при финансировании работ по осуществлению капитального ремонта общего имущества в МКД [2]. Единственным выходом из сложившейся ситуации является принятие норм федерального законодательства, устанавливающих требования к организации региональных систем капитального ремонта МКД и определяющих систему участия собственников помещений в МКД в финансировании капитального ремонта общего имущества в МКД.

Организация региональной системы капитального ремонта МКД может быть осуществлена одним из двух способов формирования фонда капитального ремонта.

Способ 1. Специальный счет. Финансирование капитального ремонта МКД, которое предусматривает обязательное создание в каждом МКД фонда капремонта, причем обязательный минимальный размер такого фонда устанавливается субъектом Российской Федерации. Фонд ремонта МКД формируется за счет платежей собственников помещений в МКД на капитальный ремонт. Средства фонда ремонта являются общими целевыми средствами собственников помещений в данном доме для оплаты общих расходов по финансированию капитального ремонта дома и аккумулируются на специальном счете, открываемом ТСЖ или жилищным

кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом. Расходование средств фонда ремонта возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД (рис. 1). Собственники помещений в МКД решением общего собрания вправе установить больший размер фонда ремонта дома и (или) большую величину платы на капитальный ремонт, чем установленные субъектом РФ.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, исходя из занимаемой собственником общей площади помещения в МКД, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен МКД, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

- 1 – плата собственниками за капитальный ремонт общего имущества МКД
 2 – средства на финансирование капитального ремонта общего имущества МКД
 3 – кредит на финансирование капитального ремонта общего имущества МКД
 4 – региональная и муниципальная программы капитального ремонта МКД
 Рисунок 1. Способ финансирования общего имущества МКД - специальный счет

Данная модель финансирования капитального ремонта предполагает, что основным источником финансирования комплексного капитального ремонта МКД в России будут банковские кредиты, привлекаемые под поток средств, формируемых за счет платежей собственников на капитальный ремонт.

Способ 2. Счет регионального оператора. Предусматривает введение обязательной бессрочной платы собственников помещений в МКД на капитальный ремонт дома, возможность передачи средств собственников помещений на капитальный ремонт на основе возвратности и срочности в управление уполномоченной организации субъекта Российской Федерации (региональный фонд) для дальнейшего финансирования на возвратной основе капитального ремонта других МКД на территории одного и того же муниципального образования (средства взаимного финансирования капитального ремонта).

Средства взаимного финансирования направляются на финансирование капитального ремонта МКД в соответствии с календарными планами капитального

ремонта, утвержденными органами местного самоуправления при наличии решения общего собрания собственников помещений (рис. 2).

1 – плата собственниками за капитальный ремонт общего имущества МКД
 2 – средства на финансирование капитального ремонта общего имущества МКД
 3 – кредит на финансирование капитального ремонта общего имущества МКД
 4 – региональная и муниципальная программы капитального ремонта МКД
 Рисунок 2. Способ финансирования капитального ремонта общего имущества МКД - Счет регионального оператора

Региональный оператор является юридическим лицом, созданным в организационно-правовой форме фонда. Субъектом Российской Федерации может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории субъекта Российской Федерации.

Средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других многоквартирных домах, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах этого же регионального оператора. При этом законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что такое использование средств допускается только при условии, если указанные многоквартирные дома расположены на территории определенного муниципального образования или территориях нескольких муниципальных образований.

Объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, определяется как доля от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год. При этом размер указанной доли устанавливается законом субъекта Российской Федерации.

Региональный оператор может уплачивать в качестве аванса не более чем 30% стоимости соответствующего вида работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, в том числе работ по разработке проектной документации или отдельных видов работ по капитальному ремонту.

В случае, если собственники помещений в МКД в установленный срок не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный срок, орган местного самоуправления

принимает решение о формировании фонда капитального ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора [3].

Модели организации региональных систем капитального ремонта МКД основываются на взимании платы собственников жилых помещений на капитальный ремонт дома.

Однако финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета.

Для эффективного формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов необходимо:

- установить четкую взаимосвязь между аккумулированием платы собственников за капитальный ремонт и кредитованием объединений собственников жилья и управляющих организаций;
- определить механизмы, которые следует предусматривать в региональных нормативных актах, с целью защиты накапливаемых средств на капитальный ремонт МКД от возможных финансовых потерь в связи с инфляцией;
- создать механизмы государственной поддержки по снижению высоких процентов в случае привлечения собственником кредитных ресурсов;
- размер бюджетного софинансирования на цели капитального ремонта МКД должен быть привязан к уровню износа здания и степени его благоустройства.

Учитывая недостатки приведенных способов финансирования капитального ремонта общего имущества МКД и в силу инерции и пассивности собственников жилья при решении вопроса о самостоятельном использовании средств, при выборе способа формирования фонда на осуществление капитального ремонта будет доминировать способ взаимного финансирования капитального ремонта общего имущества МКД.

Однако реализация этого способа должна осуществляться с использованием механизмов кредитного финансирования и получения государственных гарантий и поручительств по таким кредитам, поскольку это существенно приблизит срок капитального ремонта по сравнению с накопительной схемой.

Органы государственной власти региона утверждают порядок и условия предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в МКД, в том числе на предоставление гарантий, поручительств по кредитам или займам, в случае, если соответствующие средства на реализацию указанной поддержки предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации.

По требованию банка может быть предоставлено поручительство по кредиту созданным при поддержке государства гарантийным агентством. Поручительство покрывает значительную часть кредита (75-80%) и предоставляется гарантийным агентством на платной основе (1-2% от суммы кредита, обеспеченной поручительством). Гарантийное агентство может быть создано как Федеральное гарантийное агентство (например, на основе реорганизованной Государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ) с сетью филиалов в субъектах РФ.

Источниками финансирования могут являться средства бюджетов муниципальных образований, а также средства частных инвесторов и средства собственников МКД на осуществление капитального ремонта.

При софинансировании Концепции развития жилищно-коммунального комплекса до 2030 года за счет внебюджетных источников необходимо использовать, в том числе, различные механизмы государственно-частного партнерства.

Кредитование капитального ремонта должно включать в себя систему гарантийных механизмов. На базе окружного фонда капитального ремонта необходимо создать гарантийные резервы и предусмотреть выделение средств из окружного и муниципальных бюджетов на программу гарантирования кредитных рисков. Это позволит стимулировать банки к предоставлению кредитов, а потенциальными кредиторами в этом случае могут выступить банки, имеющие развитую сеть филиалов в муниципальных образованиях. Целесообразным будет участие банков, соучредителями которых являются органы власти региона. Это позволит обеспечить приток финансовых ресурсов в ЖКХ.

Среди других механизмов кредитования ЖКХ могут использоваться предоставление льготных кредитов и венчурное финансирование.

В целях социальной защиты граждан с низким уровнем доходов необходимо предоставлять адресные субсидии на софинансирование обязательных взносов на проведение капитального ремонта гражданам с низким уровнем доходов путем включения обязательных платежей за капитальный ремонт МКД.

Предложенная модель организации финансирования капитального ремонта общего имущества МКД будет способствовать:

- повышению активности собственников помещений в МКД в финансировании работ по капитальному ремонту;
- повышению открытости управляющих организаций, отвечающих за сбор и использование средств собственников на цели капитального ремонта МКД;
- усилению подконтрольности управляющих организаций органам государственной власти РФ;
- минимизации финансовых рисков собственников помещений в МКД при финансировании работ по осуществлению капитального ремонта общего имущества в МКД.

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021). URL http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW (дата обращения 18.06.2021).
2. Постановление Правительства Самарской области от 29.11.2013 N 707 «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области» URL: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online.cgi> (дата обращения 28.07.2021).
3. Айзинова И.М. Капитальный ремонт жилищного фонда в экономическом и социальном измерении // Проблемы прогнозирования. 2016. №4 (157).