

# РАЗДЕЛ III

## ФИНАНСЫ, ДЕНЕЖНОЕ ОБРАЩЕНИЕ И КРЕДИТ

---

УДК 332.832.5

***Иванов И.О.***

*Московский городской университет управления Правительства Москвы*

### **ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИОННО– ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

*Аннотация:* В статье рассмотрена проблема капитального ремонта как часть системы управления и эксплуатации жилищного фонда. Дана критическая оценка последствий для обеспечения потребительских качеств жилья бесплатной приватизации и государственного регулирования капитального ремонта многоквартирных домов. Проведен анализ норм и новаций Жилищного кодекса РФ (2004 г.) связанных с объектом фонда капитального ремонта, региональным оператором капитального ремонта, обязательными платежами собственников жилья на капитальный ремонт, выбором собственниками моделей финансирования капитального ремонта своих домов. Сделаны выводы о необходимости законодательного закрепления обязательного применения при капитальном ремонте экономически обоснованных затрат, ресурсосберегающих материалов и технологий, кредитования для своевременного финансирования работ.

*Ключевые слова:* жилищный фонд, приватизация, содержание и эксплуатация жилых зданий, многоквартирный дом, капитальный ремонт.

***I. Ivanov***

*Moscow City Government University of Management*

### **THE FEATURES OF MAKING ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC MECHANISM OF APARTMENT BUILDING REPAIRS IN THE RUSSIAN FEDERATION**

*Abstract.* The article considers capital repairs of apartment buildings as a part of the system of management and exploitation of housing. The author critically reviews the consequences of free privatization and state control of capital repairs of apartment buildings in the Russian Federation. The standards and innovations of the Housing Code of the Russian Federation

---

© Иванов И.О., 2015.

(2004) are analysed regarding capital repair fund and local operator of capital repairs, the fees that apartments' owners are charged and the choice provided for them as far as the model of funding is concerned. In order to ensure the consumer qualities of housing it is proposed to legislatively fix the mandatory setting of economically justified costs for repairs and application of resource-saving technologies and materials as well as crediting for timely financing of works. *Key words:* housing, privatization of housing, maintenance and exploitation of residential buildings, apartment house, capital repair

Вопросы капитального ремонта многоквартирных домов в настоящее время переживают своеобразное «второе рождение» как противоречивое социально-экономическое явление, неотъемлемый составной элемент системы управления и эксплуатации жилищного фонда. Кратко обозначим позиции, характеризующие суть процесса. Известно, что любое здание или сооружение как материальный объект имеет свои сроки эффективной эксплуатации, по истечению которых оно в значительной степени или даже окончательно утрачивает свои потребительские качества. Дальнейший характер целевого использования указанного здания, как правило, зависит от желаний и возможностей его владельца. В данном случае вариантов развития всего два: здание либо выводится из эксплуатации (сносится), либо подвергается значительным восстановительным работам (ремонту), результатом проведения которых является его дальнейшая служба. Комплекс восстановительных работ, направленный на продление срока эффективной эксплуатации жилого здания без утраты потребительских качеств, призван увеличивать капитализацию средств собственника, вложенных как в приобретение (покупку) собственности, так и ее поддержание на соответствующем уровне. По отношению к жи-

лым домам подобный комплекс работ принято именовать капитальным ремонтом.

Капитальный ремонт зданий и сооружений проводится с целью восстановления ресурсов – параметров эксплуатации качеств и направлен на устранение неисправностей всех изношенных элементов, восстановление или замену (исключением являются каменные и бетонные фундаменты, несущие стены и каркасы) на более долговечные и экономичные, улучшающие эксплуатационные показатели ремонтируемых зданий. При этом может осуществляться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории [3, с. 115]. Если с определением понятия капитального ремонта жилого здания сложностей не возникает, то состав и специфика взаимодействия всех участников самого процесса таит немалые организационные сложности.

Долгое время капитальный ремонт жилых домов целиком оставался государственной прерогативой – в советские времена весь отечественный жилищный фонд в крупных и малых городах находился в государственной собственности и ремонтировался за счет бюджетных средств. С социально-

экономическими изменениями новой эпохи вопрос организации и проведения капитального ремонта претерпел качественные изменения, что связано с формированием новых видов собственности, отличных от господствовавшей ранее государственной формы. Массовая приватизация жилья, начало которой положил закон о приватизации жилищного фонда<sup>1</sup>, хотя и позволила де-факто сформировать в Российской Федерации институт жилищного собственника, но таило в себе «подводные камни». Так, на современном этапе значительно усложнилось формирование эффективной системы капитального ремонта домов.

В силу определенных объективных и субъективных причин, приватизация была и продолжает оставаться бесплатной. Такой популистский подход значительно деформировал сознание граждан, получивших в собственность квадратные метры жилищ в неразрывной совокупности с так называемым общим домовым имуществом, весьма непростым в эксплуатации и ремонте. Рассматривая бесплатно доставшуюся собственность как своеобразный подарок, новые собственники в подавляющем большинстве так и не смогли преодолеть иждивенческий подход к ее правильному содержанию. Если оплата коммунальных ресурсов, за исключением роста тарифов, не вызывает жесткого неприятия населения, то бремя расходов на капитальный ремонт по сей день не воспринимается ими как обязательное условие владения.

<sup>1</sup> См. Закон от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (с изм. и доп., последнее из которых внесено 16 окт. 2012 г.) Бесплатная приватизация жилых помещений прекращается с 1 марта 2015 г.

Помимо упомянутой ошибки – бесплатной приватизации жилья (такой пример невозможно представить в мировой практике), государство, к сожалению, не смогло своевременно обеспечить правового поля для основных управленческих и экономических отношений в новой системе содержания жилья. Ввод в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (2004 г.) не решил проблему финансирования и организации капитального ремонта, хотя законодательно закрепил выделение как отдельного объекта капитального ремонта – многоквартирный дом. Многоквартирным жилым домом называется дом, состоящий из более чем двух квартир, имеющих отдельные выходы и содержащий общее имущество собственников помещений, в число которого может входить земельный участок, на котором размещен указанный дом<sup>2</sup>. Под капитальный ремонт многоквартирных домов принято понимать комплекс мероприятий, направленных на устранение или снижение физического износа за счет восстановления (замены) изношенных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

Снижение физического износа домов путем проведения своевременного ремонта в настоящее время как никогда актуально, поскольку приобретение нового жилья является для большинства граждан непосильной задачей. Механизм ипотеки также не служит решением проблемы в силу несовершенства отечественной системы

<sup>2</sup> См. Постановление Правительства РФ от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

кредитования и рублевой инфляции. В подобной ситуации обеспечение собственником своевременного капитального ремонта своего дома является лучшим из возможных решений жилищного вопроса.

Определить лучшее решение в жилищном пространстве недостаточно – минимальные (не оптимальные) расходы при строительстве начинают сказываться на этапе эксплуатации. Эксплуатация сложного объекта в течение длительного срока требует специализированного управления [1, с. 61]. Составной и необходимой частью этого управления является своевременное создание организационно-экономического механизма проведения капитального ремонта. Учитывая значительные объемы нуждающегося в неотложном ремонте жилья, а также для активизации собственников в принятии решения о накоплениях на капитальный ремонт своих жилищ, государство создало специализированный Фонд<sup>1</sup> для оказания совместно с органами власти на местах финансовой поддержки в проведении ремонтных работ. Как показала практика, одних этих мер оказалось недостаточно, за счет средств Фонда на безвозмездной основе было капитально отремонтировано только порядка 5 % от общего числа многоквартирных домов, нуждающихся в ремонте.

Государство, установив систему дальнейших действий собственников по накоплениям на капитальный ремонт в новых экономических условиях, своевременно не сформировало

<sup>1</sup> См. Федеральный закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (с изм. и доп., последние из которых вступили в силу с 1 янв. 2015 г.) Установлено, что действовать Фонд будет до 1 янв. 2018 г.

адекватный организационно-экономический механизм. Сложившаяся ситуация неизбежно привела к игнорированию значительной частью граждан-собственников жилья принятой системы, к фактическому прекращению капитального ремонта многоквартирных домов в необходимом количестве, в целом к неизбежному ухудшению качества отечественного жилищного фонда. В целях скорейшего исправления ситуации и увеличения роли собственников жилья в организационно-экономическом механизме капитального ремонта многоквартирных домов был принят особый закон<sup>2</sup>. Важнейшими его положениями являются определения объекта фонда капитального ремонта; регионального оператора капитального ремонта; обязательных ежемесячных платежей собственников жилья на капитальный ремонт; выбор собственниками одной из двух предложенных моделей финансирования капитального ремонта своих домов.

Региональный оператор представляет собой некоммерческую организацию, созданную субъектом РФ в форме фонда. Сфера ответственности регионального оператора включает в себя [2]:

– *функции технического заказчика работ* по капитальному ремонту МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта;

– *функции финансирования расходов* на капитальный ремонт в пределах

<sup>2</sup> Федеральный закон от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

средств сформированных фондов капитального ремонта, с возможностью использования полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;

*– функции по взаимодействию с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.*

Согласно новому организационно-экономическому механизму капитального ремонта, все собственники жилья призваны в обязательном порядке ежемесячно оплачивать взносы на капитальный ремонт в соответствии с метражом приватизированной общей площади жилья по одной из двух предлагаемых в законе схем. В первом случае собственники жилья перечисляют взносы на капремонт в фонд регионального оператора, который накапливает их и на основании программы капитального ремонта всех многоквартирных домов в регионе (рассчитанной на 20–30 лет реализации) ежегодно ремонтирует определенное программой количество домов по установленной очередности. В этом случае источники поступления средств не привязываются к конкретному объекту капитального ремонта, но сохраняется возвратность использованных средств.

Фактически, мы возвращаемся на новом уровне к модели государственного капитального ремонта, в основе которой нет четкого закрепления определенных источников финансирования ремонта в отдельно взятом доме за конкретными направлениями

расходов (собранные деньги направляются на ремонт наиболее изношенных домов на возвратном принципе). Своеобразная подмена государством «пассивных» собственников, хотя и выглядит действенной мерой, несет в себе весьма значительные риски. Размер целевого взноса на капитальный ремонт, устанавливает субъект Федерации. Во многих субъектах Федерации ставка по капремонту была утверждена в пределах 5–10 рублей с квадратного метра. Ставка, главным образом, обусловлена опасением недобора финансовых средств с собственников жилья, особенно, в так называемых, «депрессивных» регионах. В то же время, экономически обоснованная цена капитального ремонта одного квадратного метра жилья, озвученная, например, специалистами-экспертами на заседаниях рабочей группы Мосгордумы по вопросу принятия региональной системы капитального ремонта в Москве, составляет порядка 5–7 тыс. руб. за квадратный метр, что из расчета среднего срока реализации программ капитального ремонта (раз в 25–30 лет) означает величину платы в 23–25 руб. с квадратного метра.

Данные приведены, исходя из предварительных расчетов и без учета внедрения при капитальном ремонте энергосберегающих мероприятий, стоимость которых может добавить еще 10–12 руб. на каждый квадратный метр. Из соображений минимизации социального недовольства граждан очередными обязательными платежами вкупе с инфляцией и «скачками» тарифов на жилищно-коммунальные услуги, в механизм формирования накоплений на капитальный ремонт

многоквартирных домов на уровне регионов закладываются заведомо заниженные платежи. Иными словами, возврат к чисто государственному механизму реализации капитального ремонта не обеспечивает его эффективности и не может в ближайшее время кардинально изменить в лучшую сторону состояние большинства многоквартирных домов. Максимум, что он дает – это небольшую «фору» во времени властям и народу.

Резко контрастирует с вышеописанной моделью второй предусмотренный способ накоплений на капитальный ремонт, учитывающий позицию активных собственников жилья (товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы, жилищные или иные потребительские кооперативы). Этот способ позволяет собственникам открывать свой специализированный счет для каждого многоквартирного дома, на который они должны ежемесячно перечислять средства на предстоящий капитальный ремонт. Необходимо заметить, что такая модель была предложена еще по ходу рассмотрения законопроекта о капитальном ремонте именно представителями активных собственников жилья в целях возможного увеличения ежемесячного обязательного платежа на капитальный ремонт, приближающегося к экономически обоснованной величине. Таким образом, в многоквартирных домах, где собственники жилья занимают активную гражданскую позицию и принимают самое непосредственное участие в управлении своей индивидуальной и общедомовой собственностью, шансы на реальное проведение капитального ремонта существенно возрастают.

Основная цель управления – сохранение первоначальных свойств (потребительских качеств) системы в общем пространстве, в течение заданного времени, с минимальными затратами на собственное функционирование. Достигается цель эффективным влиянием на жилищную систему в течение ее полного жизненного цикла. Важным является то, что жилищную систему необходимо отслеживать на протяжении всего технического ресурса, с задачей максимального его продления [1, с. 74]. Таким образом, для того, чтобы с трудом создаваемый организационно-экономический механизм капитального ремонта многоквартирных домов не превратился в инструмент «латания дыр на скорую руку» необходимо:

- законодательно закрепить экономические обоснованные затраты на капитальный ремонт многоквартирных домов из расчета на один квадратный метр площади исходя из типа дома, серии, уровня технического оснащения (наличие лифтов) и т. п.;

- законодательно обязать собственников использовать при капитальном ремонте энерго-эффективные и ресурсосберегающие материалы и технологии (максимальная трата на капремонт минимизирует платы за жилищно-коммунальные услуги в будущем и обеспечивает возвратность выделяемых на капитальный ремонт средств);

- разработать государственные стандарты на весь спектр работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в целях исключения возможности неисполнения ремонтными организациями своих обязательств.

Имеет смысл законодательно оформить и массово внедрить механизма кредитования работ по капитально-

му ремонту многоквартирных домов коммерческими банками, специализированными организациями и фондами, что распространено за рубежом. Такой способ актуален в России из-за непрекращающегося удорожания стоимости стройматериалов и цен на проведение работ. Тем более, что общие положения системы кредитования (взамен неэффективности долготелного накопления в условиях инфляции) предусмотрены действующим законодательством (см. сноску 4). Заслуживает законодательного пересмотра механизм поддержки малообеспеченных собственников жилья. Экономически целесообразнее взамен дотирования платежей на капитальный ремонт из бюджета, что поощряет очередной виток иждивенчества, переоформлять документы на собственность, например, механизмом обратной ипотеки. Властям необходимо пересмотреть свои позиции по отношению к участию

в работах по капитальному ремонту многоквартирных домов коммерческих организаций (управляющих компаний) и сформировать понятные действенные механизмы кредитования этих работ коммерческими банками, с обязательной государственной гарантией защиты прав собственника и коммерсанта.

#### Литература:

1. Жанбосов А. Жилище (Физика. Экономика. Политика). М.: Ленанд, 2014. 320 с.
2. Капитальный ремонт в многоквартирных домах: вопросы и ответы (Комментарии и разъяснения экспертов государственной корпорации Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства). М.: Библиотека РГ, 2014. 80 с.
3. Кузин Н.Я., Мищенко В.Н., Мищенко С.А. Управление технической эксплуатацией зданий и сооружений М.: Инфра-М, 2014. 156 с.