

УДК 336.055

**ФИНАНСИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ:
НОРМАТИВНО ПРАВОВЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ**

А.Н. Сухарев

Тверской государственный университет

В статье раскрыт новый механизм финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в Российской Федерации и дана ему финансово-экономическая и правовая оценка. Представлены различные варианты аккумуляции денежных средств на капитальный ремонт многоквартирных домов, их преимущества и недостатки.

***Ключевые слова:** механизм, финансирование, капитальный ремонт, многоквартирный дом, жилищное законодательство*

В России сегодня остро стоит проблема финансирования капитального ремонта многоквартирных домов. Эта проблема не может быть решена исключительно за счет выделения на это бюджетных ассигнований, так как вследствие этого бюджеты бюджетной системы Российской Федерации могут стать неустойчивыми¹. Всё это привело к формированию нового механизма (системы) финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в Российской Федерации, вступившей в силу с 2014г.

В соответствии с новым механизмом финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, их собственники обязаны производить ежемесячные отчисления в фонд капитального ремонта дома, с тем, чтобы в дальнейшем их использовать на финансирование капитального ремонта. Размер таких взносов устанавливают субъекты РФ в расчете на 1 кв. метр жилья (или помещений иного назначения в многоквартирном доме), которые могут дифференцироваться в зависимости от вида дома, и других его особенностей, а также в зависимости от того, в каком муниципальном образовании он расположен. Средства бюджетов бюджетной системы РФ будут рассматриваться в качестве дополнительных источников финансирования капитального ремонта многоквартирных домов.

Правительством РФ установлены предельные ставки взносов на капитальный ремонт для субъектов РФ. В 2014 г. их величина в среднем по России должна составлять не более 6,90 руб. за кв. м, а для г.

¹ Сухарев А.Н. О необходимости обеспечения устойчивости федерального бюджета Российской Федерации // Финансы и кредит. – 2014. – № 4. – С. 2-8.

Москвы – 7,70 руб. м. Самая большая ставка установлена для Камчатского края – 13,10 руб., а минимальная (5,20 руб.) для Липецкой, Ульяновской и Тюменских областей, Республике Дагестан, Чувашской республике, Республике Тыва и Республике Хакасия². Исходя из этого, субъекты РФ должны устанавливать, так называемый, минимальный размер взноса на капитальный ремонт многоквартирных домов на год с дальнейшей его индексацией на последующие два года. Каждые три года он должен вновь пересчитываться исходя из складывающихся фактических затрат по капитальному ремонту многоквартирных домов в муниципальном образовании.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в субъектах РФ должен устанавливаться: во-первых, по отдельным муниципальным образованиям; во-вторых, с учетом установленного перечня необходимых услуг и работ по капитальному ремонту; в-третьих, с учетом нормативных межремонтных сроков произведения капитального ремонта отдельных элементов многоквартирного дома; в-четвертых, с учетом стоимости затрат на капитальный ремонт многоквартирных домов, которые дифференцируются по отдельным группам в зависимости от технических характеристик домов и степени их благоустройства. Такая дифференциация считается необходимой при отклонении стоимости отдельных видов капитального ремонта в отдельных типах домов на величину, превышающую 10%. В счет уплаты взносов на капитальный ремонт помещений в фонд капитального ремонта могут зачисляться денежные средства ТСЖ, полученные от осуществления им своей хозяйственной деятельности, а также от предоставления за плату объектов общего пользования дома.

Собственники жилья могут принять решение об увеличении взносов на капитальный ремонт дома. В этом случае, полученные средства могут быть ими использованы на проведение дополнительных видов работ и услуг по капитальному ремонту, кроме тех, которые установлены федеральным и региональным законодательством.

Перечень услуг и работ по капитальному ремонту формируется за счет: во-первых, списка услуг и работ, установленных Жилищным кодексом РФ (общий в целом для Российской Федерации); во-вторых, установления видов услуг и работ нормативным правовым актом субъекта РФ (дополнительный перечень субъекта РФ); в-третьих, установленных решением собственников многоквартирного дома за счет большей величины отчислений взносов на капитальный ремонт по

² О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013–2015 годы : постановление Правительства РФ от 21 февраля 2013 г. № 146.

сравнению с минимальным значением, принятым нормативно правовым актом в субъекте РФ (дополнительный перечень многоквартирного дома). Общий для Российской Федерации перечень видов услуг и работ по капитальному ремонту включает ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения; ремонт или замену лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт; ремонт крыши; ремонт подвальных помещений; утепление и ремонт фасада; установку коллективных приборов учета потребления ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа); ремонт фундамента многоквартирного дома³. Стоимость выполнения отдельных видов капитального ремонта должна определяться исходя из их фактической стоимости в муниципальном образовании за последние 1–3 года с учетом изменения индекса цен к текущему году. Взносы на капитальный ремонт формируют, так называемый, фонд капитального ремонта конкретного многоквартирного дома. Исходя из этих средств, и должен финансироваться капитальный ремонт, с возможностью получения софинансирования со стороны государства или муниципального образования.

Жилищное законодательство дает возможность собственникам домов выбор способа формирования и управления средствами фонда капитального ремонта. Фонд капитального ремонта может быть сформирован как на счете создаваемого в субъекте регионального оператора, так и на открытом в кредитной организации специальном счете. При выборе способа формирования фонда на специальном счете, собственники помещений должны определить величину взноса (не менее установленного минимального размера), перечень услуг и работ по капитальному ремонту (за счет возможного расширения соответствующего перечня, предусмотренного региональной программой капитального ремонта), сроки проведения капитального ремонта (но не позднее тех, которые должны планироваться в рамках региональной программы капитального ремонта), владельца специального счета и банк, в котором должен быть открыт специальный счет. Специальный счет должен открываться только в достаточно крупных российских банках, имеющих величину собственных средств (капитала) не менее 20 млрд руб.

В качестве владельца специального счета могут выступать:

- ТСЖ, которое осуществляет управление домом или несколькими домами (для случая нескольких домов установлено ограничение по общему количеству квартир в нем – не более 30);

³ Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 05.04.2013).

- жилищный или специализированный потребительский кооператив, осуществляющим управление домом;
- региональный оператор.

Специальный счет должен открываться на бессрочной основе, а его средства не должны включаться в общую конкурсную массу при банкротстве его владельца. Жилищным кодексом РФ установлены случаи списания средств со специального счета, а иные виды списания не должны допускаться⁴. Все эти списания связаны только с необходимостью произведения оплаты за капитальный ремонт, перечисления средств в другой банк при смене банка, в котором должен быть открыт специальный счет, перечисления средств на счет регионального оператора (при смене способа формирования фонда капитального ремонта). Банк вообще не вправе осуществлять какие-либо иные виды списания со специального счета. Причем любой из собственников помещений в многоквартирном доме вправе получить от владельца специального счета и банка, в котором он открыт выписки о зачислении и списании средств по нему и об остатках средств на нём.

В субъекте РФ может быть создано несколько региональных операторов, но каждый из них должен иметь организационно-правовую форму фонда, а субъект РФ должен нести субсидиарную ответственность по его обязательствам. В случае формирования фонда капитального ремонта дома у регионального оператора, его средства могут использоваться на возвратной основе для проведения капитального ремонта других домов, находящихся в том же муниципальном образовании. В этом случае собственники домов лишаются возможности получения процентного дохода от временного использования средств фонда, но с другой стороны они имеют возможность проведения капитального ремонта без получения кредитов у банков, экономя на процентах. С другой стороны, ничто не позволяет на уровне субъектов РФ принять нормативно правовой акт, устанавливающий платность использования средств фондов многоквартирных домов, находящихся у регионального оператора, при их использовании для капитального ремонта других домов.

Формирование фонда капитального ремонта дома осуществляется за счет: во-первых, взносов собственников на капитальный ремонт; во-вторых, процентов за задержку уплаты взносов на капитальный ремонт; в-третьих, дохода от размещения накопленных взносов собственников на капитальный ремонт; в-четвертых, бюджетов субъектов РФ.

⁴ Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 05.04.2013).

Использование средств фонда должно производиться на оплату услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплату за разработку необходимой проектной документации, оплату услуг по осуществлению строительного контроля, на погашение кредит, займов и процентов по ним, взятых для оплаты услуг по капитальному ремонту дома, на снос дома.

Взносы на капитальный ремонт должны прекращаться в следующих случаях:

1. При достижении величины фонда установленного минимального уровня, необходимого для осуществления капитального ремонта. Его значение должно устанавливаться в процентном размере от расчетной величины капитального ремонта дома субъектами РФ. По рекомендации Минрегионразвития РФ минимальный уровень должен быть 30% от полной стоимости капитального ремонта⁵. По решению собственников дома она может быть увеличена.

2. Признание дома аварийным и подлежащим сносу или при изъятии земельного участка, на котором находится дом для государственных и муниципальных нужд. В этом случае накопленные средства должны быть распределены между собственниками помещений пропорционально уплаченным суммам.

Каждый субъект РФ в целях обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора самостоятельно устанавливает долю расходования средств, поступивших на капитальный ремонт многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых формируется у регионального оператора. Такая доля должна определяться по отношению к сумме взносов, поступивших в предыдущем году. Так, в Калужской области она установлена в размере 60%, Краснодарском крае – 70%, Красноярском крае – 90%, Ростовской области – 100%, Тверской области в диапазоне от 80 до 95%, Московской и Томской областях – не более 80%, Ярославской области – не более 85%, Тюменской области – не более 95%, Ивановской области – 92% (плюс оставшиеся 8% подлежат расходованию в следующем году)⁶. При установлении доли расходования средств менее 100%, без определения механизма расходования оставшихся средств, будет приводить к неограниченному накоплению остатка денежных средств у регионального оператора. В этом случае оказывается не понятным, когда эти

⁵ Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт: приказ Министерства регионального развития РФ от 10 июля 2013 г. № 288

⁶По: Обзор нормативно правовых актов субъектов РФ, устанавливающих организацию проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

средства будут израсходованы на капитальный ремонт. Так, в Калужской области за 5 лет остаток таких средств (с учетом дохода от их размещения) составит 300% от величины годовых сборов взносов на капитальный ремонт, получаемый региональным оператором, а за 10 лет – уже 500%. Поэтому наиболее разумным представляется схема расходования средств на капитальный ремонт принятая в Ивановской области, где 8% поступивших в предыдущем году средств рассматриваются в качестве технических остатков, которые необходимы для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, что соответствует получению им взносов в течение одного месяца. Кроме того, надо учитывать, что дополнительным средством обеспечения финансовой устойчивости региональных операторов являются средства, получаемые ими в рамках текущих лет.

Покажем это на следующем примере. При некотором упрощении и при допущении равномерного в течение года расходования средств на капитальный ремонт, в середине 2015 г. у регионального оператора должно быть израсходовано 50% взносов, собранных в 2014 г. В итоге, остаток средств регионального оператора на середину 2015 г. составит 100% от величины годовых взносов (оставшихся 50% годовых взносов за 2014 г. и уже поступивших 50% годовых взносов за 2015 г.). В любой момент времени у регионального оператора остаток денежных средств должен быть около 100%. Так, в конце 2015 г., средства, полученные на капитальный ремонт за 2014 г. должны быть израсходованы, но одновременно должны иметься в полном объеме средства, полученные за 2015 г. Поэтому в Ивановской области математически ожидаемый остаток денежных средств, полученных региональным оператором по взносам будет составлять 108% от годовой их величины, а для Ростовской области – 100%.

При выборе регионального оператора систематического накопления средств может и не происходить, так как собранные в течение года средства будут направляться на финансирование капитального ремонта домов (не считая образующихся у регионального оператора текущих кассовых остатков средств, необходимых для обеспечения его финансовой устойчивости). При выборе аккумуляирования средств на специальном счете, на нём будут накапливаться взносы собственников многоквартирного дома за ряд лет, а сами такие остатки могут быть значительными. Так для 100-квартирного дома максимальная накопленная сумма (в ценах на середину 2013 г.) может составить 4–5 млн руб., при среднем остатке 2–2,5 млн руб. Тем самым, выбор аккумуляирования средств на специальном счете приведет к росту общей величины сбережений в российской экономике, а их величина к 2024г. может превысить один триллион рублей. Эти средства можно считать до-

полнительным источником финансирования внутренних инвестиций в России⁷. В связи с этим следует поставить вопрос о необходимости: во-первых, создания эффективного механизма трансформации таких сбережений во внутренние инвестиции; во-вторых, создание гарантий защиты накоплений на капитальный ремонт многоквартирных домов. По мнению автора, эти два аспекта могут быть взаимосвязаны.

Целесообразно было бы аккумулировать средства фондов на капитальный ремонт в государственной корпорации «Внешэкономбанк», который в силу своего статуса не может быть обанкрочен и будет обеспечена наивысшая защита для таких накоплений, а сам банк является банком развития, имеющим огромный опыт реализации масштабных инвестиционных проектов. Кроме того, Внешэкономбанк выполняет функции государственной управляющей компании по размещению пенсионных накоплений граждан, условно относящихся к категории «молчунов» – не выбравших частную управляющую компанию или негосударственный пенсионный фонд для перевода туда индивидуальных пенсионных накоплений.

Следует отметить, что сегодня в России решение социально-экономических проблем очень часто происходит на основе создания таких финансово-экономических механизмов, которые приводят к формированию «принудительных» сбережений⁸, к числу которых относится создание накопительной (точнее: распределительно-накопительной) модели пенсионной системы, государственной системы страхования вкладов физических лиц, системы национальной макроэкономической стабилизации, включающей в себя Резервный фонд и Фонд национального благосостояния РФ (государственные сбережения)⁹.

Одной из проблем созданного механизма финансирования капитального ремонта является обесценение средств, поступивших в фонд капитального ремонта. В том случае, если фонд капитального ремонта формируется у регионального оператора, начисление процентов не производится. Так для домов, находящихся в хорошем физическом состоянии, капитальный ремонт будет производиться в отделенном будущем по решению компетентных органов субъектов РФ и муниципальных образований. Поэтому накапливаемые в фонде дома средства

⁷ Сухарев А.Н. Источники финансирования воспроизводства российской экономики // Управленческое консультирование. – 2005. - № 3. – С. 96-105.

⁸ Сухарев А.Н. Механизм принудительных сбережений К. Векселя и экономический рост // Управленческое консультирование. – 2005. – № 3. – С. 96-105.

⁹ Сухарев А.Н. Величина и структура сбережений в экономике: эволюция и современность // Экономический анализ: теория и практика. – 2010. – № 29(194) (сентябрь). – С. 11-16.

будут обесцениваться. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете в банке также может происходить обесценивание средств, так как не существует гарантии того, что процентные ставки по таким счетам будут больше темпов инфляции. У крупных банков, как правило, процентные ставки не являются высокими, а в ряде случаев, оказываются меньше темпов инфляции. Кроме того, жилищное законодательство сильно суживает круг банков, в которых могут размещаться средства фондов на капитальный ремонт, что снижает остроту конкурентной борьбы между банками за эти средства и не приведет к установлению приемлемой величины процентной ставки. Поэтому, автор видит возможное решение этой проблемы в нормативном предписании ЦБ РФ о минимальной величине процентной ставки по средствам фонда на капитальный ремонт, привязанной к уровню инфляции (например, годовые темпы инфляции + 1%).

Также могут возникнуть проблемы при переходе многоквартирного дома от регионального оператора на режим открытия специального счета. Здесь следует более четко прописать, как это должно происходить при превышении величины выплат на капитальный ремонт дома по сравнению с величиной, созданного в доме фонда капитального ремонта.

Итак, созданный в России новый механизм финансирования капитального ремонта многоквартирных домов приведет: во-первых, к упорядочиванию системы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов; во-вторых, к улучшению состояния многоквартирных домов в стране; в-третьих, увеличению объема сбережений в России, которые могут быть использованы на обеспечение кредитования её модернизационного развития.

Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации: федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 05.04.2013).
2. О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013–2015 годы : постановление Правительства РФ от 21 февраля 2013 г. № 146.
3. Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт: приказ Министерства регионального развития РФ от 10 июля 2013 г. № 288.

4. Сухарев А.Н. Величина и структура сбережений в экономике: эволюция и современность // Экономический анализ: теория и практика. – 2010. – № 29(194) (сентябрь). – С. 11-16.
5. Сухарев А.Н. Источники финансирования воспроизводства российской экономики // Управленческое консультирование. – 2005. – № 3. – С. 96-105.
6. Сухарев А.Н. Механизм принудительных сбережений К. Викселля и экономический рост // Управленческое консультирование. – 2005. – № 3. – С. 96-105.
7. Сухарев А.Н. О государственных сбережениях федерального бюджета // Финансы. – 2009. – № 11. – С. 18-22.
8. Сухарев А.Н. О необходимости обеспечения устойчивости федерального бюджета Российской Федерации // Финансы и кредит. – 2014. – № 4. – С. 2-8.
9. Сухарев А.Н. Проблемы государственных сбережений в России // Финансовый бизнес. – 2011. – № 2. – С. 12–18.

**FINANCING OVERHAUL OF APARTMENT BUILDINGS IN
RUSSIA:
LEGAL AND ECONOMIC ASPECTS**

A.N. Sukharev

Tver State University

The article discloses a new funding mechanism overhaul of apartment buildings in the Russian Federation and he was given financial, economic and legal assessment. Presented various options for accumulating funds to overhaul apartment buildings, their advantages and disadvantages.

Keywords: *mechanism, financing, repair, residential property, housing legislation*

Об авторе:

СУХАРЕВ Александр Николаевич – доктор экономических наук, профессор кафедры конституционного, административного и таможенного права Тверского государственного университета, e-mail: su500005@yandex.ru