



**А. В. ДЕМИН**

Кандидат экон. наук, доцент,  
чл.-корр. Академии ЖКХ им.

К. Д. Памфилова,  
завкафедрой «Эксплуатация  
жилищно-коммунального  
хозяйства» ФГБОУ ВПО  
«Московский государственный  
строительный университет»,  
член редакционной коллегии  
журнала «Реформа ЖКХ»,  
почетный работник ЖКХ  
России

E-mail demin@subsident.ru

**П**остроение 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. Приведены данные о состоянии жилищного фонда, показано увеличение объема ветхого жилья и количества объектов, которые являются аварийными и подлежат сносу. Указаны ссылки на нормативную базу, регулирующую проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, предложена методика расчета величины субсидий на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, определены состав, функции и цели основных участников финансирования капитального ремонта жилых домов.

## КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:

бюджет, жилищные отношения, жилищный фонд, капитальный ремонт, собственник.

# Региональная МОДЕЛЬ капитального ремонта ЖИЛИЩНОГО фонда

**П**роводимая в России реформа жилищных отношений коренным образом затрагивает интересы практически всех жителей страны, находящихся как в больших городах, так и в малых населенных пунктах. Главная задача этой реформы – внедрить один из основополагающих принципов частного права, заключающийся в том, что собственники имущества несут все расходы по его содержанию.

Собственники помещений в многоквартирных домах полностью за свой счет содержат и ремонтируют общее имущество, в том числе в рамках текущего и капитального ремонта. В его состав в многоквартирном доме входят: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более чем одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные

лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, где есть 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 с элементами озеленения и благоустройства, на котором расположен данный дом, и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке [1, ст. 36]. Вместе с тем при приватизации занимаемых

гражданами жилых помещений в домах, требующих капитального ремонта, за бывшим наймодателем (государством) сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда [3, ст. 16].

Как показывает практика, сложившаяся в Москве, текущий и капитальный ремонт многоквартирных домов по-прежнему осуществляется за счет средств городского бюджета в порядке установленной очереди. Если в доме старой постройки образуется товарищество собственников жилья (ТСЖ) либо его передают управляющей организации, отличной от дирекции единого заказчика, такой дом автоматически исключают из очереди, и жители сами несут ответственность за его состояние и за свой счет делают ремонт. Работа местных органов власти с жителями многоквартирных домов, которые должны выбрать способ управления последними, показывает, что люди отказываются от реализации своих прав на управление такими домами прежде всего из-за необходимости решать вопрос финансирования капитального ремонта.

Еще сравнительно недавно содержанием жилищного фонда в России занималось государство, при этом отсутствовала какая-либо связь между стоимостью услуг и ценой, которую платило за них население. Государство отвечало за все, но на деле спросить было не с кого. Данная ситуация послужила основанием для претензий жителей к местной власти, отвечавшей за содержание и ремонт многоквартирных домов. Основным аргументом собственников квартир заключается в том, что они исправно платили за жилищно-коммунальные услуги десятилетиями, а ожидаемый капитальный ремонт дома так и не состоялся, и теперь, когда нужно приводить в порядок старые дома, власти хотят переложить бремя расходов на их жителей.

Как известно, бесплатная приватизация предполагает передачу квартир из государственной (муниципальной) собственности в частную, причем дома, в которых расположены указанные квартиры, должны находиться в надлежащем состоянии. Об этом обязан позаботиться прежний собственник.

На сегодняшний день жилищный фонд России составляет 3 млрд м<sup>2</sup>, более 50% из них нуждаются в ремонте. Некоторые дома не ремонтировались в течение 40–50 лет, и объем ветхого жилья постоянно увеличивается. В настоящее время доля ветхого жилья в Москве составляет 3%, или 93 млн м<sup>2</sup>, в том числе аварийное и подлежащее сносу – более 11,2 млн м<sup>2</sup>. Например, в Москве к началу августа 2009 года нуждались

в ремонте 30 млн м<sup>2</sup> жилья, или 15% жилищного фонда города, или одна треть от общегосударственного показателя [7]. Оценивать состояние домов, в том числе определять степень их физического износа, уполномочены технические комиссии. Капитальный ремонт ветхих жилых домов предполагается осуществлять за счет средств городского бюджета, далее отремонтированные дома будут передаваться в управление жителям. Чтобы реализовать эту идею, был принят закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» [4]. Обязательное условие финансирования капитального ремонта состоит в том, что у дома обязательно должен быть хозяин в лице ТСЖ либо управляющей компании. После завершения программы ТСЖ будут работать уже абсолютно самостоятельно. Таким образом, фонд не просто оказывает финансовую поддержку гражданам, заинтересованным в том, чтобы привести свое жилье в нормативное состояние, но и содействует созданию новой формы управления этим домом. После получения средств и выполнения определенного объема работ собственники смогут в плановом режиме выделять деньги и поддерживать свое жилье в нормальном состоянии без государственной поддержки.

Предполагается привлечь собственников к участию в финансировании капитального ремонта. При этом люди должны понимать: если им удастся распорядиться деньгами грамотно и качественно выполнить ремонт, то в дальнейшем эти траты окупятся за счет уменьшения эксплуатационных расходов на содержание 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 и теплоснабжение.

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

Необходимость субсидий на капитальный

ремонт является следствием 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 не приня-

ли такое решение или если не выбран ни один из предусмотренных способов управления многоквартирным домом, цены на содержание и ремонт общего имущества устанавливаются правительством Москвы. При их формировании не учитываются расходы на капитальный ремонт, что допускалось в переходный период, но не в полной мере соответствует требованиям жилищного законодательства: финансирование капитального ремонта должно осуществляться за счет собственников помещений в многоквартирном доме. В обобщенном виде нормативная база по вопросам капитального ремонта пред-

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

Основное положение	Источник
Инициатором проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме должны выступать собственники помещений в многоквартирном доме	[1, ст. 158; 6, п. 113]
В зависимости от способа управления многоквартирным домом осмотры общего имущества 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 (управляющая организация), а при непосредственном управлении многоквартирным домом – ОО (общественная организация)	[6, п. 13]
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)	[6, п. 14]
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	[6, п. 22]
Собственники помещений обязаны немедленно принять меры для устранения 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	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
Решение о проведении [1, ст. 44] капитального ремонта общего имущества принимается общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах	2/3 количества голосов собственников помещений от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме
Решение об установлении платы за капитальный ремонт [1, ст. 158] принимается собственниками помещений на общем собрании	Большинство голосов от общего числа голосов, принимающих участие в общем собрании собственников помещений
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	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
За бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда	[3, ст. 16]
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	[1, ст. 158]
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	[1, ст. 158]
Предоставление бюджетных средств органов местного самоуправления на капитальный ремонт многоквартирных домов при наличии возможностей средств в бюджете	[1, ст. 165]

ставлена в табл. 1. Таким образом, за собственниками жилых помещений в полной мере закреплена 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 его приведение 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 планово-предупредительных ремонтов. Для приведения в соответствие системы оплаты жилых помещений требованиям Жилищного кодекса РФ для собственников, в том числе для города Москвы как собственника, предлагается учитывать плату за капитальный ремонт общего имущества в составе платы за жилое помещение.

В настоящее время собственники помещений не в состоянии обеспечить в полном объеме финансирование работ по капитальному ремонту, с учетом данного факта правительство Москвы не планирует полностью переносить бремя содержания собственности на собственников. На федеральном уровне предусмотрена система субсидирования расходов на капитальный ремонт [2], аналогичная той, что действует с 1994 года при субсидировании расходов на жилищные и коммунальные услуги, то есть адресная субсидия нанимателям и собственникам жилых помещений в зависимости от их доходов.

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

- платежи на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, финансирование которого является обязанностью города Москвы;
- субсидия на возмещение расходов управляющим организациям или объединениям собственников жилья на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома после его проведения;
- субсидии на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

### **Методические подходы к расчету субсидий на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома**

Платеж на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома, финансирование

которого является обязанностью города Москвы ( $C_{21}$ ):

$$C_{21} = S_{\text{гор}} \times \text{КР},$$

где  $S_{\text{гор}}$  – общая площадь помещений в многоквартирном доме, принадлежащих городу по праву собственности; КР – размер ежемесячных отчислений на капитальный ремонт общего имущества в расчете на  $1 \text{ м}^2$ , 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 ( $C_{22}$ ):

$$C_{22} = (\text{СКР} / S_{\text{общ}}) S_{\text{гор}},$$

где СКР – стоимость выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, подтвержденная актом;  $S_{\text{общ}}$  – общая площадь помещений в многоквартирном доме.

Субсидии на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома ( $C_{23}$ ):

$$C_{23} = (\text{СКР} / S_{\text{общ}}) S_{\text{гор}} - \text{НКР}_{\text{гор}} - \text{СТР},$$

где СКР – стоимость работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома;  $\text{НКР}_{\text{гор}}$  – 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.

По нашему мнению, следующим шагом по пути строительства целостной системы финансового обеспечения реструктуризации ЖКХ 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:

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

Каждая из описанных выше моделей представляется достаточно рискованной: денежные

**Таблица 2**  
**Основные участники финансирования капитального ремонта жилых домов, их функции и цели**

Участник	Функция	Цель 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	Вложение собственных средств	Улучшение жилищных условий. Экономия ресурсов. Снижение эксплуатационных расходов, 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

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, должен отчислять денежные средства для их аккумулирования до проведения капитального ремонта, а значит, бюджетные средства выходят из-под государственного финансового контроля. Основные участники, их функции и цели участия представлены в табл. 2.

Противоречие интересов различных собственников налицо. С одной стороны, вложения своих средств собственниками помещений и их заинтересованность в экономии, с другой – сокращение бюджетных расходов на ресурсное обеспечение жилищной сферы и необходимость гарантировать сохранение накопленных средств собственников жилых помещений. Для устранения этой проблемы предлагается аккумулировать отчисления на капитальный ремонт (по решению общего собрания собственников или в соответ-

## Список литературы:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 25.12.2012) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.01.2013) // КонсультантПлюс. URL: <http://goo.gl/AVfzG>.
2. О внесении изменений в Жилищном кодексе Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации: Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ // КонсультантПлюс. URL: <http://goo.gl/ObZnz>.
3. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 // КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru/popular/privat/>.
4. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства: Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ (ред. от 25.12.2012) // КонсультантПлюс. URL: <http://goo.gl/zGdZM>.



ствии с нормативным актом правительства Москвы) в ГУ ИС округов на специальных счетах, открываемых в органах казначейства и находящихся в их временном распоряжении. Деньги, перечисленные на эти счета, остаются подконтрольными – основное отличие от любой другой схемы аккумулирования денежных средств, выходящих из казначейской системы. Такую модель целесообразно внедрять в два этапа: сначала денежные средства только накапливаются, а затем капитализируются. Данную модель надо распространить на управляющие организации, не являющиеся ЖК, ЖСК, ТСЖ.

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

низации жилья, а также функции кредитования и предоставления займов и ссуд собственникам жилья.

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 для управления, содержания и ремонта многоквартирного дома. В любом случае система финансового обеспечения 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 предлагаемая модель является востребованной и эффективной.

5. Об утверждении нормативно-методических материалов по реализации концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации: Приказ Госстроя РФ от 26.06.1998 № 17-125/1 // Референт. URL: <http://www.referent.ru/1/36750>.
6. Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (ред. от 06.05.2011) // КонсультантПлюс. URL: <http://goo.gl/bvP7S>.
7. Правительство Москвы. URL: [www.mos.ru](http://www.mos.ru).