



**А. Н. РЯХОВСКАЯ**  
*Ректор Института экономики и антикризисного управления, завкафедрой «Экономика и антикризисное управление» Финансового университета при правительстве Российской Федерации, д. э. н., профессор.*  
*Сферой научных интересов являются проблемы антикризисного управления, развитие восстановительных процедур банкротства, вопросы экономики жилищно-коммунального хозяйства.*  
*Автор учебников, учебных пособий, монографий, научных статей в зарубежных и российских изданиях. Является членом Экспертного совета по вопросам несостоятельности предприятий при Министерстве экономического развития РФ, членом попечительского совета НП «Саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих в Центральном федеральном округе». Заслуженный экономист Российской Федерации*  
*ryakhovskaya@mail.ru*

**Р**еформа ЖКХ должна обеспечивать совершенствование процедуры контроля, учета и расходования средств на содержание и ремонт домов из городского бюджета, а также на организацию и переориентацию финансовых потоков. В статье рассматриваются возможные источники финансирования: основные, дополнительные, консолидированные. Предложены направления совершенствования системы формирования финансовых ресурсов ЖКХ. Построение системы финансирования данного сектора требует интеграции усилий и согласованных действий органов власти, финансовых институтов, организаций различных форм собственности и частных лиц.

## КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

Реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), основные, дополнительные и консолидированные источники финансирования, построение системы финансирования, направления совершенствования системы формирования финансовых ресурсов ЖКХ.



**О. Г. КРЮКОВА**  
*Профессор кафедры «Экономика и антикризисное управление» Финансового университета при правительстве Российской Федерации, к. э. н. Занимается проблемами риска, повышения устойчивости и эффективности фирмы. Является членом авторского коллектива различных научных монографий. Ведет активную научно-исследовательскую работу. Имеет опыт управления проектами в РИЦ «Курчатовский институт», работала зам. генерального директора ЗАО «Финстатинформ», директором финансово-экономического департамента.*  
*econom@fa.ru*



**Е. В. АРСЕНОВА**  
*Профессор кафедры «Экономика и антикризисное управление» Финансового университета при правительстве Российской Федерации, к. э. н., замзаведующего кафедрой. Является специалистом в области экономики фирмы, сферы услуг, трудовых отношений. Ведет серьезную научно-исследовательскую работу. Имеет публикации в ведущих научных журналах как в России, так и за рубежом. Является соавтором монографий по проблемам жилищно-коммунального хозяйства, низкорентабельных и убыточных организаций и др. Принимает участие в прикладных научных исследованиях, проводимых кафедрой.*  
*elenaarsenova@mail.ru*

# Совершенствование действующей системы финансирования ЖКХ

**Реформа жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) направлена на «формирование рыночных условий в данном секторе, снижение административного присутствия, развитие конкуренции с целью повышения качества обслуживания и его цены» [1]. Результатом преобразований должно стать освобождение федерального бюджета от затрат на производство и оказание жилищно-коммунальных услуг, доведение оплаты услуг потребителями почти до 100% их стоимости, привлечение частных инвестиций в эту социально значимую отрасль. В настоящее время в г. Москве, например, более 80% жилья находится в частной собственности, и многие собственники уже выбрали форму управления [1].**

Реорганизация действующей структуры управления жилищным фондом должна обеспечивать совершенствование процедуры контроля, учета и расходования средств на содержание и ремонт домов из городского бюджета, а также на организацию и переориентацию финансовых потоков. Наличие собственников жилищного фонда предопределяет возможность их привлечения к финансированию капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, что является важным направлением совершенствования системы финансирования ЖКХ.

Существенной проблемой в решении указанной задачи реформы ЖКХ является наличие множества проблем, важнейшей из которых является высокий износ основных фондов. Так, по оценкам специалистов, износ инженерных сетей составляет 50%, а канализации – 30%. На решение проблем ветхого жилья требуется более 2 трлн руб., а на капитальный ремонт – более 10 млрд руб. [4]. Учитывая социальную значимость, потребность значительных финансовых ресурсов, экономическую целесообразность капитального ремонта и сроки его проведения, целесообразно создание системы, в которой возможными источниками финансирования могут быть:

- средства Фонда содействия реформированию ЖКХ;
- средства Центра по модернизации коммунальной инфраструктуры ВЭБ;
- бюджетные средства города;
- средства различных институциональных инвесторов;
- кредиты банков;
- собственные средства предприятий;
- средства собственников жилых и нежилых помещений.

Выделение бюджетных средств Фонда содействия реформированию ЖКХ и бюджетных ассигнований, на наш взгляд, должно рассматриваться как фактор, стимулирующий привлечение внебюджетных источников.

В качестве институциональных инвесторов могут выступать Пенсионные фонды. Размер средств Пенсионного фонда России, а также не-

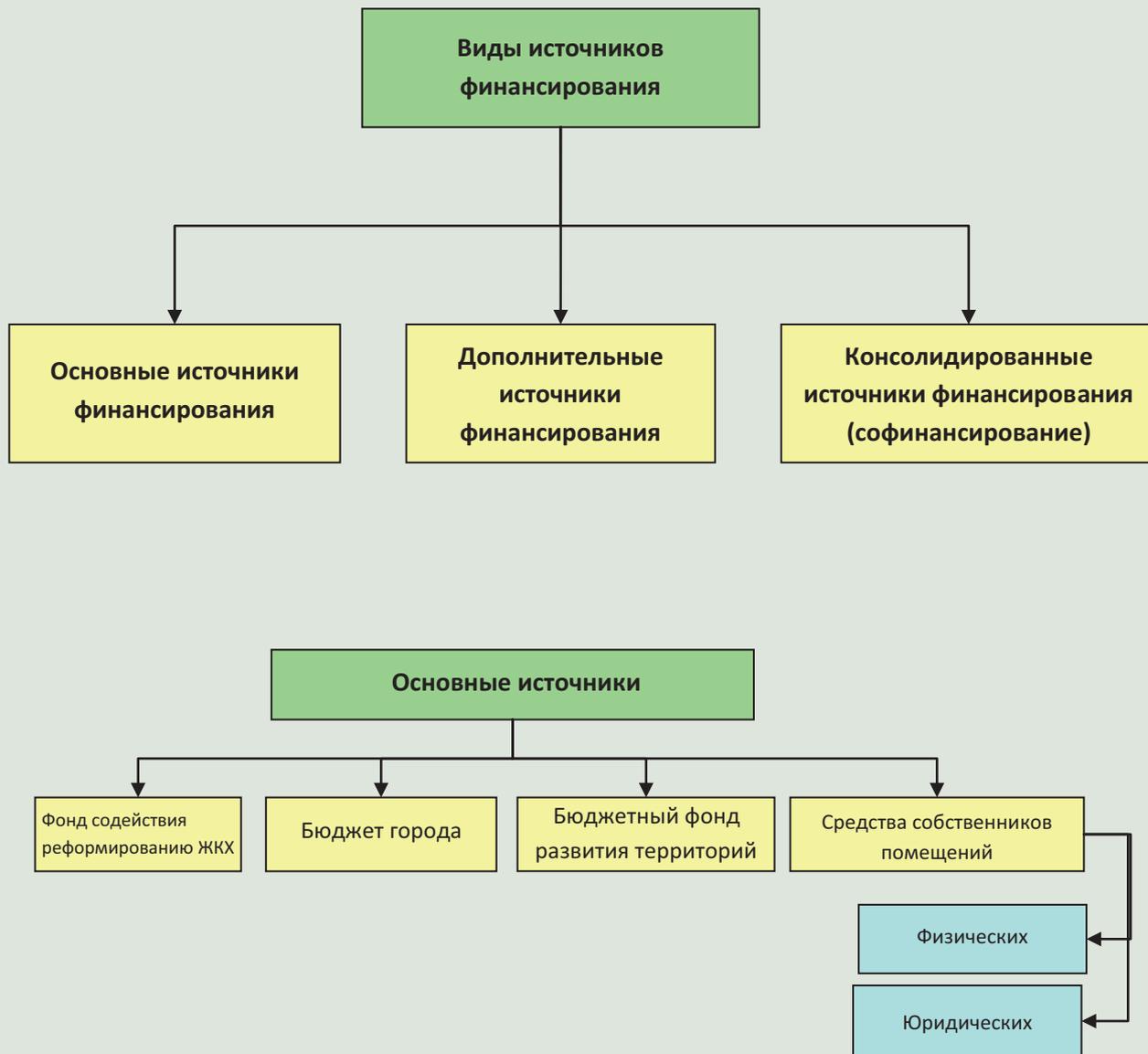
государственных Пенсионных фондов составляет более 160 миллиардов в год «длинных» денег [3, с. 132]. В соответствии с реформой пенсионной системы средства накопительной части этих фондов могут инвестироваться в надежные и доходные инвестиционные проекты.

Кроме того, возможно использование средств паевых инвестиционных фондов. В настоящее время в России действуют паевые инвестиционные фонды, которые накапливают значительные активы за счет размещения в них средств Пенсионных фондов, предприятий, населения и других инвесторов, которые могут быть заинтересованы в реконструкции жилья и получении доходов от реализации этих проектов.

Средства страховых компаний также могут создать финансовый источник для реконструкции, модернизации жилых домов с целью поддержания их в надлежащем состоянии и уменьшения возможности наступления страховых случаев. По ориентировочной оценке, даже при введении добровольного страхования жилья и установлении среднего тарифа страхования для населения в размере 40–60 руб. в месяц за квартиру можно было бы обеспечить привлечение в сферу реконструкции жилья до 3 млрд руб. ежегодно [3, с. 132]. В случае перехода в дальнейшем к обязательному страхованию жилья эта цифра может увеличиться в разы. Кроме того, страховые компании с целью получения дополнительной прибыли могут вкладывать собственные средства в эффективные и надежные проекты, связанные с реконструкцией жилищной сферы.

Реальным источником расширения масштабов финансирования инвестиций в жилищную сферу могут стать кредиты банков. В настоящее время деятельность банков в жилищно-коммунальном секторе крайне ограничена. Кредиты выдаются в основном на текущие расходы коммунальных предприятий, на пополнение оборотных средств, на покрытие кассовых разрывов. Инвестиционные проекты реконструкции не кредитуются. Объясняется это влиянием различных факторов: современным состоянием банковской системы, ситуацией на кредитном рынке, высоким уровнем

Рис. 1. Источники финансирования капитального ремонта жилищного фонда



риска в данном секторе экономики и другими.

Главные вопросы, которые должны быть решены для вовлечения банковского капитала в сферу финансирования проектов реконструкции, заключаются в создании долгосрочной ресурсной базы кредитования и снижении рисков кредитования путем разработки способов обеспечения кредитов и предоставления гарантий.

Кроме того, целесообразно разработать механизм привлечения средств населения. Размер сбережений российского населения оценивается, по данным официальной статистики и различных маркетинговых исследований, примерно в 60–70 млрд долл. США. По оценкам независимых экспертов, порядка 25 млрд долл. (720 млрд руб.) из этих средств могут быть привлечены в инвестиционный инструмент высокой степени надежно-

сти со сроком обращения 3–5 лет и доходностью 8–10% годовых в валюте [3, с. 133]. Такой инструмент может быть обеспечен при реализации проектов комплексной реконструкции жилья.

Таким образом, по результатам исследования источников финансирования ЖКХ можно сделать следующие выводы:

1. Частичное финансирование из одного источника не обеспечит решение вопросов даже выборочного капитального ремонта общего имущества МКД.

2. Необходимо установить приоритеты (критерии) финансирования капитального ремонта многоквартирных домов (исходя из возможностей бюджета).

3. На начальном этапе формирования источников финансирования необходимо ориентироваться:

– на проведение выборочного капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по результатам осмотров;

– на многоквартирные дома, в которых собственники помещений имеют возможность привлечь дополнительные источники средств, помимо средств самих собственников;

– на наличие решения собственников об установлении платы на выборочный капитальный ремонт;

– на наличие у собственников капитализированных средств;

– на объем и сроки выборочного капитального ремонта.

Средства на капитальный ремонт могут быть заимствованы собственниками помещений у подрядных или управляющих организаций под обязательства длительных договорных отношений с последними. Также капитальный ремонт может быть произведен управляющей или подряд-

ной организацией в аванс с отсрочкой платежей.

Другим возможным источником финансовых ресурсов являются механизмы выдачи кредитов на проведение капитального ремонта уполномоченному собственниками лицу (управляющая, подрядная организации) под личные обязательства собственников (включение в структуру обязательных платежей отчислений на капитальный ремонт в виде самостоятельного вида платежа).

Как показывает практика, в настоящее время имеется значительный инвестиционный потенциал, который может быть задействован в эффективных схемах финансирования реконструкции, модернизации жилищной сферы. Возможные источники финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в общем виде представлены на рис. 1 и 2 [3, с. 135].

Важнейшим вопросом с точки зрения финансирования капитального ремонта жилья является возвратность вложенных средств. Несмотря на ти-

Рис. 2. Дополнительные источники финансирования капитального ремонта

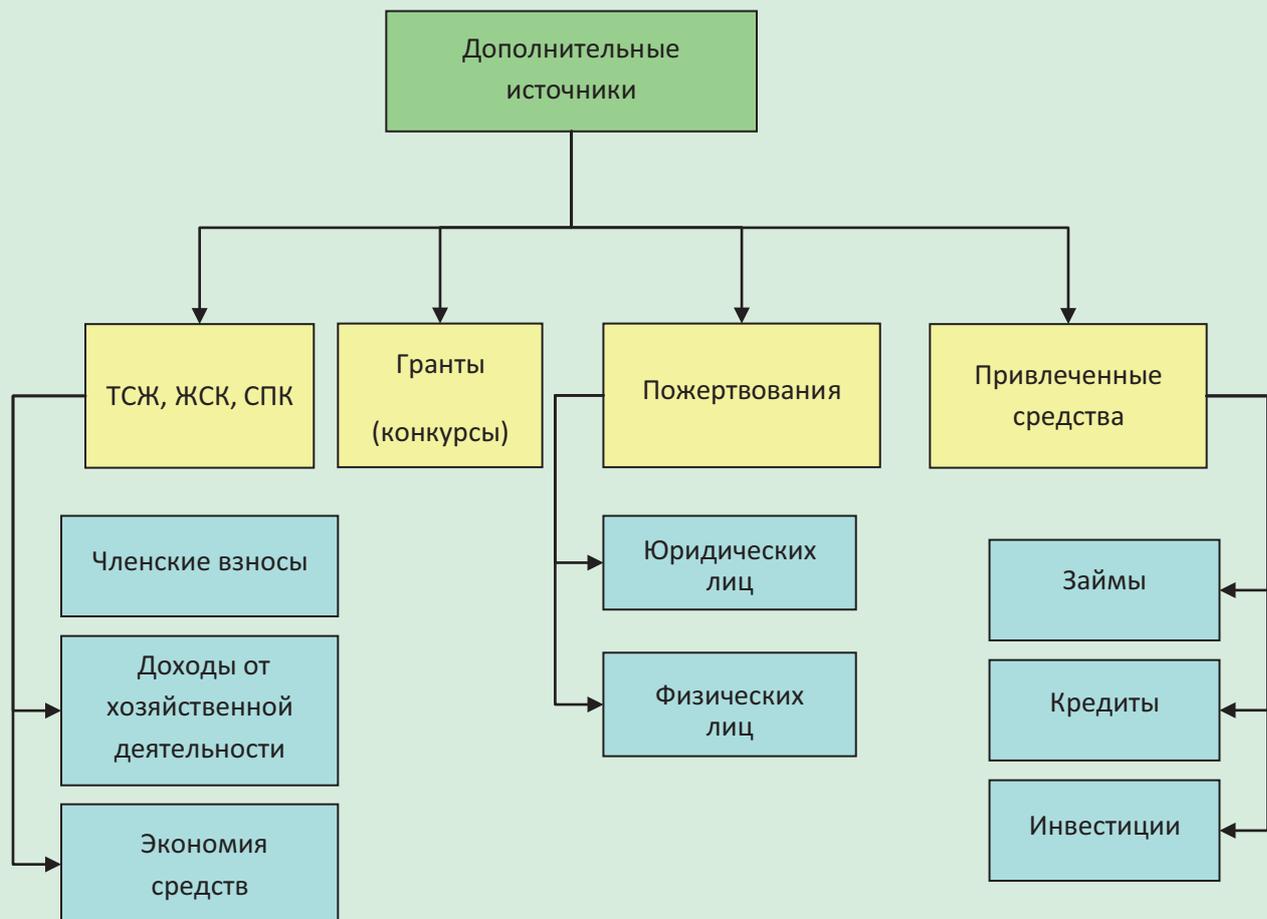
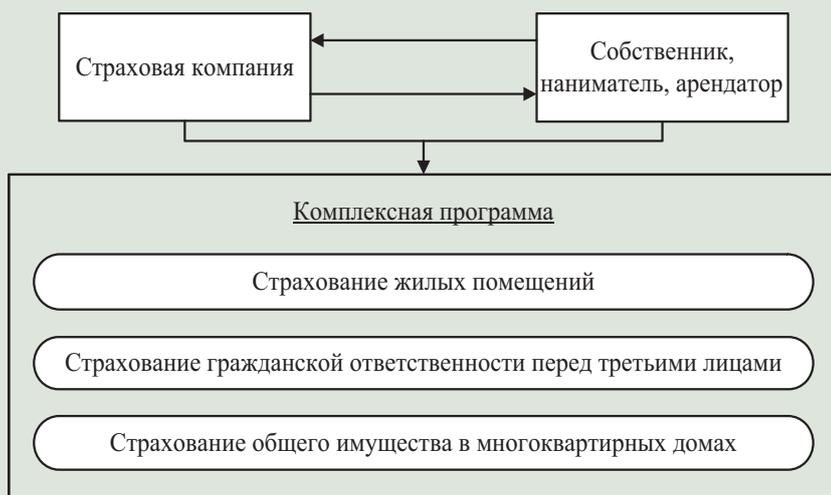


Рис. 3. Комплексная программа страхования для товариществ собственников жилья



пичность, простоту внедрения технических проектов, а также значительные объемы получаемой экономии энергоресурсов, а значит, и денежных средств, финансирование капитального ремонта и реконструкции в настоящее время имеет один из самых низких рейтингов инвестиционной привлекательности по сравнению с другими сферами экономики. Объясняется это опасностью невозврата вложенных средств.

В этой связи важнейшей задачей является разработка возможных форм обеспечения заемных средств и гарантий для снижения рисков инвестирования при построении схем привлечения частных инвестиций. Предполагается, что в качестве обеспечения заемных средств могут выступать:

- суммарная денежная экономия бюджетных средств от сокращения расходов на ресурсное обеспечение и предоставление дотаций по оплате

жилищно-коммунальных услуг, получаемая после реализации проектов капитального ремонта;

- платежи населения за жилищно-коммунальные услуги.

В качестве гарантий по привлекаемым средствам (кредитам) могут выступать гарантии, поручительства, залоги, предоставляемые администрациями города, административных округов или другими получателями заемных средств в виде ценных бумаг, собственности, прав на земельные участки и др.

В настоящее время платежи населения представляют собой наиболее ликвидные активы (более 90% населения г. Москвы, например, добросовестно оплачивают расходы по предоставлению жилищно-коммунальных услуг).

В связи с этим могут быть разработаны механизмы, позволяющие использовать эти ликвидные активы в качестве обеспечения заемных средств.

При разработке схемы использования платежей населения в качестве обеспечения заемных средств предусматривается, что инициатором проекта капитального ремонта выступает управляющая организация, обслуживающая многоквартирные дома.

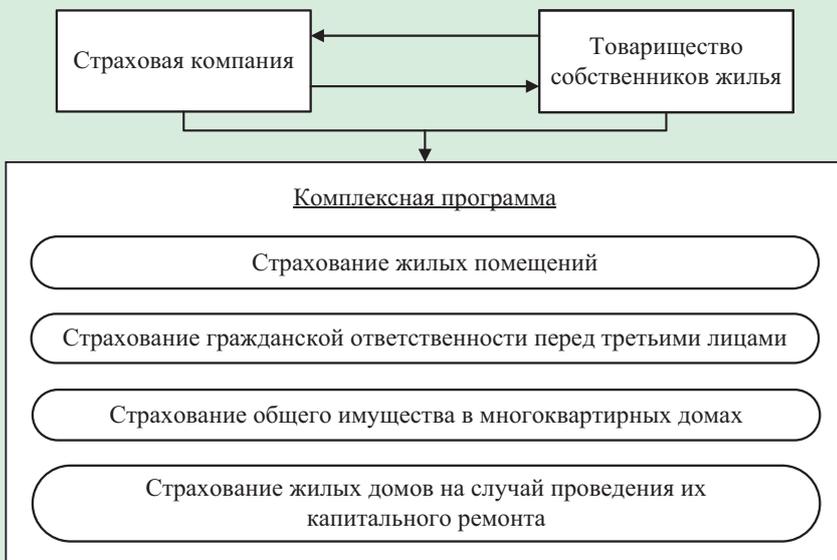
Для практической реализации рассмотренной схемы обеспечения заемных средств необходимо модернизировать действующую систему регулирования тарифов, предусматривающую полное возмещение затрат, в том числе на проведение капитального ремонта, а также неизменность тарифов на действующий период (например, до окупаемости заемных средств).

Включение в тарифы инвестиционной составляющей на капитальный ремонт приводит к их временному увеличению, однако проведение работ с осуществлением ресурсосберегающих мероприятий позволит значительно снизить эксплуатационные затраты и соответственно тарифы. Целесообразным представляется продолжение практики оказания помощи малоимущим гражданам в виде жилищных субсидий из бюджета.

Может быть рассмотрен подход к накоплению средств собственников на основе страховых механизмов в качестве финансового инструмента формирования накопительных средств на капитальный ремонт.

В обеспечение сохранности, защиты объектов жилищно-коммунального хозяйства и безопасности проживания граждан комплексная система страхования выступает наиболее важным аспектом.

Рис. 4. Комплексная программа страхования для собственников, нанимателей, арендаторов жилых помещений



На сегодняшний момент комплексная программа страхования может выражаться в следующих формах: страхование жилья граждан от различного рода случаев, будь то пожар, залив, взрыв и т. д., гражданской ответственности перед третьими лицами и общего имущества в многоквартирных домах (рис. 3).

Вторая группа комплексного страхования представлена на рис. 4.

Построение системы финансирования капитального ремонта жилищного фонда требует интеграции усилий и согласованных действий органов власти, финансовых институтов, предприятий и организаций различных форм собственности и частных лиц. Только такой подход может дать положительный результат при использовании всех видов имеющихся имущественных и неимущественных ресурсов.

В рамках решения проблемы совершенствования финансирования ЖКХ России особое значение приобретают исследования вариантов капитализации средств, поступающих от объединений жилищного фонда. При этом капитализация указанных средств может быть произведена:

1. На расчетном счете ТСЖ, ЖК, ЖСК, СПК. С целью исключения злоупотреблений их руководством в части несанкционированного расходования средств, предназначенных для проведения капитального ремонта, необходимо уставы таких объединений привести в соответствие с жилищным законодательством и ввести ограничения указанных полномочий.

2. На специальном расчетном счете в кредитной организации, выбранной на общем собрании большинством голосов собственников помещений этого дома. В качестве примера можно привести приказ Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 31 мая 2006 г. № 102/о «Об утверждении Порядка накопления и использования денежных средств на капитальный ремонт жилищного фонда в Республике Татарстан». Основанием для снятия со счета денежных средств являются заверенные представителем собственника договора подряда на выполнение

работ по капитальному ремонту; счет на оплату выполненных работ (либо счет на авансовую выплату на приобретение материалов для выполнения работ); акт приемки выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома и др.

3. На расчетном счете управляющей организации. Расходы на проведение капитального ремонта общего имущества входят в плату за содержание и ремонт жилого помещения, которая согласно статье 155 ЖК РФ перечисляется в управляющую организацию [2].

При использовании последнего варианта следует иметь в виду, что управляющие организации зачастую используют средства, предназначенные для проведения капитального ремонта, не по назначению, в том числе на проведение непредвиденных видов работ в многоквартирном доме. Кроме того, ввиду слабой финансово-материальной базы этих новых субъектов рыночных отношений они могут стать банкротами, либо средства на капитальный ремонт могут быть взысканы с расчетного счета управляющей организации по решению судебных органов.

В целом процесс совершенствования системы формирования финансовых ресурсов ЖКХ целесообразно осуществлять по следующим направлениям:

- расширение источников финансирования
- развитие нормативной базы
- совершенствование тарифной политики, налогообложения, межбюджетных отношений и кредитной политики
- повышение роли и объективности оценки активов ЖКХ
- совершенствование системы управления
- усиление контроля за целевым распределением и использованием финансовых ресурсов
- совершенствование механизма планирования и распределения финансовых ресурсов
- повышение уровня образования кадров.

Совершенствование финансирования ЖКХ — сложный и многогранный процесс, имеющий активную социальную составляющую и обеспечивающий рост благосостояния нации в целом.

#### Список литературы:

1. Концепция федеральной целевой программы «Реформирование и модернизация жилищно-коммунального хозяйства на период 2010–2020 годов» [www.fondgkh-nso.ru](http://www.fondgkh-nso.ru)
2. Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ (в ред. Федерального закона от 26.12.2005 г. № 184-ФЗ).
3. Финансирование жилищно-коммунального комплекса: современные тенденции и перспективы – Монография/Е. В. Арсенова, А. Н. Кириллова, С. Е. Кован, О. Г. Крюкова, А. Н. Ряховская и др. – М.: Финакадемия, 2008 – 192 с.
4. Экономика и жизнь, № 35, сентябрь, 2009.