

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего профессионального образования  
«Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства»  
(ПГУАС)

**Ю.О. Толстых**

**АНАЛИЗ МОДЕЛЕЙ ФИНАНСИРОВАНИЯ  
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ПОВЫШЕНИЕ  
ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ  
НА ПРИМЕРЕ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Пенза 2013

УДК728.22:[69.059.3:330.322 +620.91-049.357](470.40)(035.3)

ББК38.711:[38.683:65.290-93+31.19](235.54Пенз)

Т54

*Монография разработана в рамках проекта «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства – региональный центр повышения качества подготовки высококвалифицированных кадров для строительной отрасли», выполненного по заданию Министерства образования и науки Российской Федерации (конкурс «Кадры для регионов»)*

Рецензенты: доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью» П.Г. Грабовый (МГСУ); кандидат экономических наук, доцент кафедры «Кадастр недвижимости и право» М.С. Акимова (ПГУАС)

### **Толстых Ю.О.**

Т54

Анализ моделей финансирования капитального ремонта и повышение энергетической эффективности многоквартирных жилых домов на примере Пензенской области: моногр. / Ю.О. Толстых. – Пенза: ПГУАС, 2013. – 192 с.

**ISBN 978-5-9282-0960-5**

Приведены результаты исследований в области развития финансирования жилищно-коммунального хозяйства. Изучены возможные модели финансирования и проведения капитального ремонта; изучены механизмы обязательных платежей и привлечения средств капитальный ремонт, изучены основные направления государственной поддержки, оценена эффективность и возможность экономии средств и ресурсов при реализации проектов энергосбережения, проводимых в рамках капитальных ремонтов в г.Пензе.

Монография подготовлена на кафедре «Экспертиза и управление недвижимостью» и предназначена для ученых, аспирантов, студентов, специализирующихся в области методологии финансирования капитального ремонта и повышение энергетической эффективности многоквартирных жилых домов, а также интересующихся тенденциями развития сферы жилищно-коммунального хозяйства и внедрением различных организационно-правовых форм функционирования. Результаты исследований, представленных в монографии, будут полезны практическим специалистам в области управления жилищно-коммунальным хозяйством.

**ISBN 978-5-9282-0960-5**

© Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2013

© Толстых Ю.О., 2013

## ОГЛАВЛЕНИЕ

|   |    |
|---|----|
| ПРЕДИСЛОВИЕ .....   | 7  |
| 1. ОСНОВЫ АНАЛИЗА ВОЗМОЖНЫХ МЕХАНИЗМОВ<br>ФИНАНСИРОВАНИЯ .....  | 8  |
| 1.1. Модели финансирования и проведения капитального ремонта .....  | 8  |
| 1.1.1. Модель 1 «Взаимное финансирование капитального ремонта» ....   | 8  |
| 1.1.2. Модель 2 «Доверительное управление средствами<br>для финансирования капитального ремонта региональным<br>доверительным управляющим» .....  | 11 |
| 1.1.3. Модель 3 «Фонд ремонта дома в сочетании<br>с другими источниками» .....  | 14 |
| 1.1.4. Модель 4 «Добровольные платежи».....   | 18 |
| 1.1.5. Модель 5 «Финансирование восстановления и модернизации<br>общего имущества многоквартирного дома путем введения<br>института обязательных амортизационных отчислений» .....                    | 23 |
| 1.2. Динамика капитального ремонта жилищного фонда в РФ .....   | 27 |
| 2. ИЗУЧЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ<br>И ПРИВЛЕЧЕНИЯ СРЕДСТВ НА ОСНОВЕ ЭТИХ ПЛАТЕЖЕЙ.....  | 33 |
| 2.1. Существующее Российское законодательство об обязательности<br>платы за капитальный ремонт многоквартирного дома .....  | 33 |
| 2.2. Возможные механизмы установления обязательных платежей<br>собственников помещений на капитальный ремонт дома .....   | 37 |
| 2.3. Размер накоплений на капитальный ремонт<br>и размер обязательных платежей собственников.....   | 39 |
| 2.3. Средства, формируемые за счет обязательных платежей<br>собственников на капитальный ремонт.....  | 49 |
| 2.4. Доступность накапливаемых средств для собственников помещений<br>и обеспечение их целевого использования. ....   | 53 |
| 2.5. Принятие решений о проведении ремонта и его финансировании ..  | 56 |
| 3. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА НА ФИНАНСОВОМ РЫНКЕ ДЛЯ<br>ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В РОССИИ .....   | 59 |
| 3.1. Анализ предлагаемых моделей финансирования капитального<br>ремонта многоквартирных домов с точки зрения возможностей<br>привлечения заемных средств банков и иных финансовых<br>институтов ..... | 67 |
| 3.1.1 Анализ Модели 1 «Взаимное финансирование» с точки<br>зрения возможностей привлечения заемных средств.....   | 68 |
| 3.1.2. Анализ Модели 2 «Доверительное управление» с точки<br>зрения возможностей привлечения заемных средств.....   | 69 |

|   |           |
|---|-----------|
| 3.1.3. Анализ Модели 3 «Фонд ремонта дома» с точки зрения возможностей привлечения заемных средств .....  | 69        |
| 3.1.4. Анализ Модели 4 «Добровольные платежи» с точки зрения возможностей привлечения заемных средств .....   | 71        |
| 3.1.5. Анализ Модели 5 «Амортизационные отчисления» с точки зрения возможностей привлечения заемных средств.....  | 72        |
| 3.2. Подходы к решению основных вопросов кредитования проектов капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов ....                               | 73        |
| 3.2.1. Вопросы обеспеченности кредитов в различных моделях .....  | 75        |
| 3.2.2. Меры, применяемые к неплательщикам по обязательствам, связанным с погашением кредита, взятого на проведение капитального ремонта.....                | 79        |
| 3.2.3. Меры стимулирования участия банковского сектора в кредитовании проектов.....   | 80        |
| <b>4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ ОКАЗАНИЯ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ.....</b>   | <b>82</b> |
| 4.1. Встраивание государственной поддержки в систему финансирования капитального ремонта с использованием других финансовых источников .....                | 82        |
| 4.1.1. Анализ зарубежного опыта и законодательства зарубежных стран.....  | 82        |
| 4.1.2. Бюджетные субсидии.....  | 84        |
| 4.1.3. Доступность кредитования на цели капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов .....   | 85        |
| 4.2. Анализ предлагаемых моделей финансирования капитального ремонта многоквартирных домов с точки зрения предоставления мер государственной поддержки..... | 86        |
| 4.2.1. Модель 1 «Взаимное финансирование» с точки зрения предоставления мер государственной поддержки.....  | 87        |
| 4.2.2. Модель 2 «Доверительное управление» с точки зрения предоставления мер государственной поддержки.....   | 87        |
| 4.2.3. Модель 3 «Фонд ремонта дома» с точки зрения предоставления мер государственной поддержки.....  | 88        |
| 4.2.4. Модель 4 «Добровольные платежи» с точки зрения предоставления мер государственной поддержки.....   | 89        |
| 4.2.5. Модель 5 «Амортизационные отчисления» с точки зрения предоставления мер государственной поддержки.....   | 90        |
| 4.3. Цели предоставления государственной поддержки.....   | 91        |
| 4.3.1. Виды государственной поддержки.....  | 92        |
| 4.3.2. Получатели средств поддержки .....   | 93        |
| 4.3.3. Стимулирование энергосбережения в рамках рассматриваемых моделей.....  | 95        |

|  |     |
|--|-----|
| 4.3.4. Стимулирование развития конкуренции среди жилищных и ремонтно-строительных организаций .....  | 97  |
| 5. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВНЕДРЕНИЮ МЕХАНИЗМОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ .....                               | 99  |
| 5.1. Оптимальная модель финансирования капитального ремонта многоквартирных домов .....  | 99  |
| 5.1.1. Введение обязательных платежей собственников на капитальный ремонт и создание фонда ремонта дома .....  | 99  |
| 5.1.2. Принадлежность средств фонда ремонта дома и распоряжение средствами .....   | 101 |
| 5.1.3. Принятие решения о проведении капитального ремонта и использовании средств фонда ремонта дома .....   | 103 |
| 5.1.4. Меры по исполнению обязательств собственниками помещений по внесению платы на капитальный ремонт многоквартирного дома .....                                    | 104 |
| 5.1.5. Привлечение кредитов коммерческих банков для финансирования капитального ремонта (реконструкции) многоквартирных домов .....                                    | 106 |
| 5.1.6. Государственная поддержка собственников жилья при проведении капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома .....                                   | 109 |
| 6. ПОЛИТИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНЫХ РЕМОНТОВ .....  | 115 |
| 6.1. Анализ возможной роли Фонда реформирования ЖКХ .....  | 119 |
| 6.2. Концепция деятельности реорганизованного Фонда ЖКХ .....  | 126 |
| 6.3. Меры государственной поддержки в финансировании проектов капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов ..   | 131 |
| 6.4. Политика в части привлечения к энергосбережению третьих сторон .....  | 137 |
| 7. КРАТКИЙ ПРОГНОЗНЫЙ АНАЛИЗ ЗАТРАТ И РЕЗУЛЬТАТОВ РЕАЛИЗАЦИИ МОДЕЛЕЙ .....   | 142 |
| 8. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ И ВОЗМОЖНОСТЕЙ ЭКОНОМИИ СРЕДСТВ И РЕСУРСОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ, ПРОВОДИМЫХ В РАМКАХ КАПИТАЛЬНЫХ РЕМОНТОВ В Г. ПЕНЗЕ ..... | 160 |
| 8.1. Анализ технического состояния и эффективности реализации проектов по энергосбережению на примере конкретного микрорайона .....                                    | 160 |

|   |     |
|---|-----|
| 8.2. Рекомендуемые мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирных домов рассматриваемого микрорайона..... | 171 |
| 8.3. Оценка экономического эффекта от энергосбережения и предполагаемых вариантов экономии.....   | 174 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....  | 185 |
| БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК .....  | 186 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ .....  | 189 |
| Приложение 1. Предлагаемые модели, согласно изменениям в законодательстве.....  | 190 |
| Приложение 2. Понятийный аппарат .....  | 191 |

## ПРЕДИСЛОВИЕ

Цель создания системы финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов – сформировать устойчивую организационную и финансовую систему, которая позволяет:

- выполнить ремонт/реконструкцию дома в любой момент по решению собственников помещений в доме с возможностью привлечения кредитных ресурсов и финансовой помощи государства.
- провести необходимый ремонт для обеспечения безопасности, в случае если собственники помещения не приняли решения о ремонте.

В соответствии с поставленной целью, критерии оценки моделей должны отражать следующее:

- наличие финансовых ресурсов у сообществ собственников помещений в многоквартирных домах, которые они могли бы оперативно привлечь в целях проведения капитального ремонта;
- четкие и довольно простые механизмы получения кредитных ресурсов на основании соответствующего решения собственников помещений в целях проведения капитального ремонта их дома;
- прозрачные конкурсные механизмы оказания бюджетной поддержки собственникам в многоквартирных домах в части проведения капремонта, содействующие осуществлению комплексного капремонта и повышению энергоэффективности;
- сведение к минимуму необходимости принятия чиновниками административных решений в отношении капремонта МКД, за исключением тех случаев, когда было вынесено судебное решение в связи с угрозой для безопасности зданий.

В связи с приближающимся сроком ликвидации Государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд ЖКХ, срок работы продлен до 2016 года), через которую государство поддерживало финансирование региональных (муниципальных) программ капитального ремонта многоквартирных домов, чрезвычайно актуальным стал вопрос о том, каким образом будут финансироваться программы капитального ремонта и повышения энергоэффективности жилищного фонда в дальнейшем, какие правовые и финансовые механизмы необходимо создать, чтобы не допустить падения объемов капитальных ремонтов в стране.

В настоящее время можно говорить как минимум о пяти различных моделях, которые предлагают различные заинтересованные стороны, прежде всего Фонд ЖКХ, Министерство регионального развития, Министерство экономического развития и международные и российские негосударственные экспертные организации.

# 1. ОСНОВЫ АНАЛИЗА ВОЗМОЖНЫХ МЕХАНИЗМОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ

## 1.1. Модели финансирования и проведения капитального ремонта

### 1.1.1. Модель 1 «Взаимное финансирование капитального ремонта»

Министерство регионального развития Российской Федерации (далее – Минрегион) предлагает модель региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов, разработанную Фондом ЖКХ и настойчиво продвигаемую в настоящее время в российских регионах (далее – модель «Взаимное финансирование»). Ключевыми элементами данной модели являются обязательные платежи за капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирных домах и взаимное финансирование капитального ремонта собственниками помещений разных многоквартирных домов<sup>1</sup>.

Для реализации предлагаемой модели изменения в федеральный закон, предусматривают следующее:

- законодательное введение обязательной ежемесячной платы за капитальный ремонт для собственников помещений в многоквартирных домах, которая должна вноситься постоянно вне зависимости от размера накоплений и состояния дома;

- размер обязательной ежемесячной платы – устанавливается органом местного самоуправления (в пределах минимальный и максимальный размеров платы, установленных субъектом Российской Федерации в соответствии с порядком, определенным органами государственной власти Российской Федерации);

- обязательная плата за капитальный ремонт вносится на отдельные для каждого многоквартирного дома банковские счета, открываемые в кредитных организациях, перечень которых устанавливается (или конкурсный отбор одной организации производится – убрать) субъектом Российской Федерации в соответствии с критериями, установленными Правительством Российской Федерации;

- указанные выше отдельные банковские счета для перечисления обязательных платежей на финансирование капитального ремонта многоквартирного дома открывают товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы, специализированные потребительские кооперативы (далее – ТСЖ) или управляющие организации (если в многоквартирном доме не создано ТСЖ и многоквартирный дом управляется управляющей органи-

---

<sup>1</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

зацией) либо уполномоченное собственниками помещений лицо (при непосредственном управлении) не позднее срока, установленного законом; в случае если указанные лица в установленный срок не открыли отдельный банковский счет для зачисления платежей за капитальный ремонт, такой счет открывает организация, уполномоченная субъектом Российской Федерации на осуществление функций «по контролю за поступлением и целевым использованием платы за капитальный ремонт» (далее – уполномоченная организация субъекта РФ);

- средства, сформированные за счет обязательной платы за капитальный ремонт на отдельном банковском счете, являются общей долевой собственностью собственников помещений в данном многоквартирном доме;

- средства, формируемые за счет обязательной платы за капитальный ремонт, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут аккумулироваться и использоваться по-разному:

*вариант 1:* средства, вносимые собственниками помещений на капитальный ремонт дома, могут накапливаться на отдельном банковском счете, открытом ТСЖ или управляющей организацией, а затем использоваться ТСЖ или управляющей организацией для оплаты видов работ и услуг по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, установленных уполномоченным федеральным органом государственной власти, для возврата займов (кредитов), полученных для данных видов работ, (банк осуществляет операции по отдельному банковскому счету при условии одобрения уполномоченного органа субъекта РФ)<sup>2</sup>;

*вариант 2:* средства, вносимые собственниками помещений на капитальный ремонт дома, могут передаваться в управление уполномоченной организации субъекта РФ (далее – Региональный фонд) на условии возвратности и срочности для дальнейшего использования на финансирование капитального ремонта других многоквартирных домов на территории одного и того же муниципального образования (таким образом формируются средства взаимного финансирования капитального ремонта);

- средства взаимного финансирования направляются на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с календарными планами капитального ремонта, утвержденными органами местного самоуправления, при наличии решения общего собрания собственников помещений.

- По требованию лица, уполномоченного собранием собственников помещений в многоквартирном доме, средства, переданные в управление Региональному фонду, должны быть возвращены на отдельный банковский счет, открытый ТСЖ, управляющей организацией или лицом, уполномоченным собственниками, не позднее 1 июля года, следующего за годом, в который Региональный фонд получил уведомление о принятии общим со-

---

<sup>2</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

бранием собственников помещений в этом доме решения о досрочном возврате средств.

Можно с уверенностью говорить о том, что основным вариантом аккумулирования и использования средств обязательных платежей собственников помещений по данной модели должно стать аккумулирование средств в Региональном фонде и использование этих средств на финансирование капитального ремонта домов, вошедших в утвержденный органом местного самоуправления график ремонта. Иначе говоря, предлагается модель, по которой собственники помещений в одном многоквартирном доме будут через Региональный фонд «давать займы» свои средства на ремонт чужих домов.

Предусматривается, так же, что:

– законом субъекта Российской Федерации должен быть определен порядок использования кредитных и заемных средств и (или) страхования для целей обеспечения финансирования расходов по капитальному ремонту многоквартирных домов;

– субъекты Российской Федерации смогут предоставлять управляющим организациям и товариществам собственников жилья бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов (по Жилищному кодексу сейчас это вправе делать только органы местного самоуправления).

В дальнейшем эту модель будем называть «Модель 1» или «Модель 1 «Взаимное финансирование»»

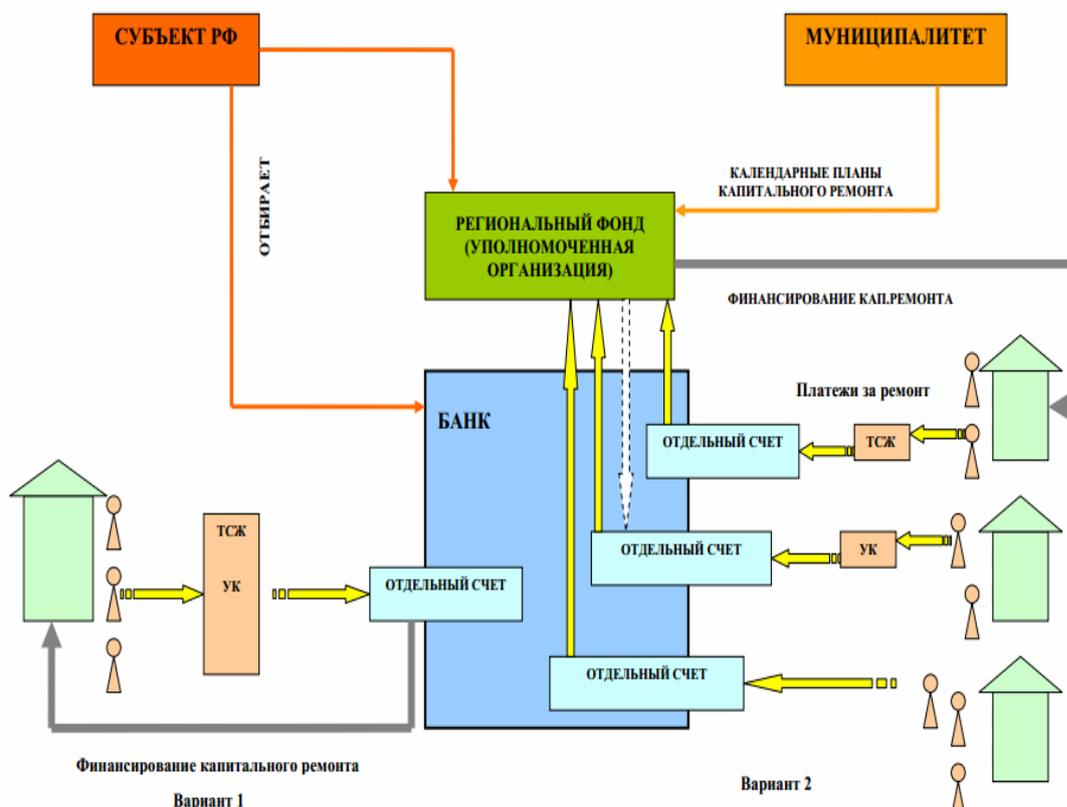


Рис. 1. Модель 1 «Взаимное финансирование»

### 1.1.2. Модель 2 «Доверительное управление средствами для финансирования капитального ремонта региональным доверительным управляющим»

Министерство экономического развития Российской Федерации (далее – МЭР) в качестве альтернативы модели «Взаимное финансирование», описанной выше, предлагает модель доверительного управления денежными средствами, предназначенными для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, ключевым элементом которой является накопление средств собственниками помещений в каждом отдельном многоквартирном доме путем передачи их доверительному управляющему – одной организации в регионе (далее – Модель «Доверительное управление»)<sup>3</sup>.

Для реализации предлагаемой вносятся изменения в федеральный закон, который предусматривает следующее (рис. 2):

1. Ввести в состав платы собственников помещений в многоквартирном доме плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, которая вносится собственниками помещений в многоквартирном доме до тех пор, пока размер средств, накопленных за счет этой платы, не достигнет предельного размера, установленного субъектом Российской Федерации в соответствии с правилами, утвержденными органами государственной власти Российской Федерации;

2. Минимальный размер платы за капитальный ремонт (на единицу площади помещений в многоквартирном доме) устанавливается субъектом Российской Федерации (в соответствии с правилами, утверждаемыми Правительством Российской Федерации);

3. Субъект Российской Федерации отбирает по конкурсу одну организацию для доверительного управления денежными средствами, предназначенными для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов на территории субъекта РФ (доверительным управляющим может быть кредитная или иная организация, соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации);

4. Уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации учреждает доверительное управление в пользу каждого собственника имущества в многоквартирном доме путем заключения договора доверительного управления финансовыми средствами с организацией, отобранной по конкурсу.

5. Договор доверительного управления заключается на срок не более 10 лет и может быть расторгнут досрочно учредителем в случае причине-

---

<sup>3</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

ния доверительным управляющим убытков собственникам помещений. При расторжении договора доверительного управления, а также по истечении его срока действия, средства передаются новому доверительному управляющему.

6. Управляющие организации, товарищества собственников жилья, лица, ответственные за содержание общего имущества в многоквартирном доме (при непосредственном управлении) обязаны перечислять собранную плату за капитальный ремонт доверительному управляющему.

7. Доверительный управляющий обязан обеспечить учет средств, направляемых в доверительное управление, отдельно по каждому собственнику помещения в многоквартирном доме.

8. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходят права на средства, переданные прежним собственником в доверительное управление, а также обязанности по их внесению, не исполненные прежним собственником

9. В случае признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, средства переданные собственниками помещений в МКД в доверительное управление, подлежат возврату указанным собственникам, за исключением случаев предоставления гражданам в связи с выселением другого жилого помещения. В последнем случае средства, переданные собственниками помещений в доверительное управление, передаются в доверительное управление на финансирование капитального ремонта в тех многоквартирных домах, в которых им предоставлены другие жилые помещения, в порядке, установленном правилами доверительного управления денежными средствами, предназначенными на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, утверждаемыми Правительством Российской Федерации.

10. Доверительный управляющий может размещать свободные средства, переданные в доверительное управление, на депозитах в кредитных организациях, приобретать облигации (из полученных доходов выплачивается вознаграждение доверительному управляющему).

11. Средства, переданные в доверительное управление, должны расходоваться доверительным управляющим на финансирование капитального ремонта только того дома, от собственников помещений которого они поступили.

12. В случае недостаточности накопленных средств для финансирования капитального ремонта многоквартирного дома доверительный управляющий по поручению общего собрания собственников помещений от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме привлекает кредит и (или) займ.

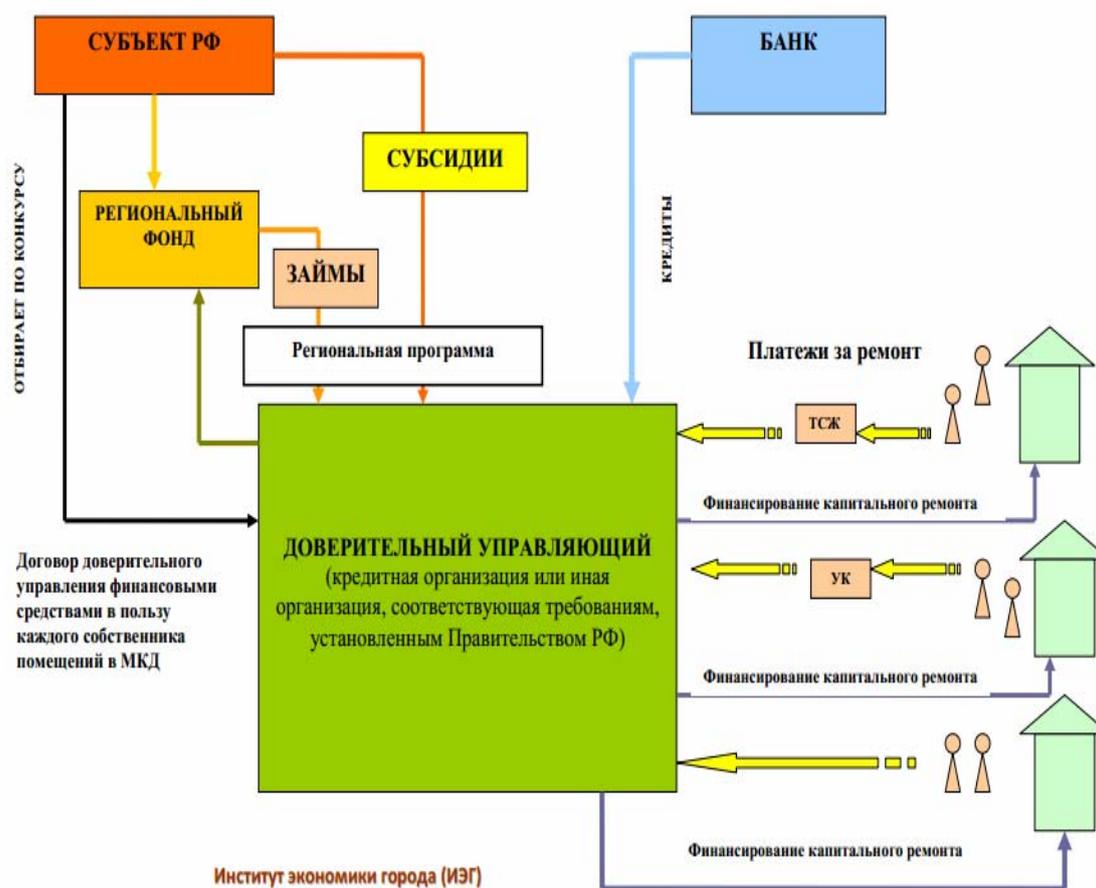


Рис. 2. Модель 2 «Доверительное управление»

Финансирование капитального ремонта многоквартирного дома осуществляется доверительным управляющим на основании решения, принимаемого:<sup>4</sup>

*Вариант 1:* общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по результатам технического обследования многоквартирного дома, проводимом в обязательном порядке специализированной организацией раз в 5 лет;

*Вариант 2:* уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ (жилищной инспекцией), в случае, если собственники не приняли решения о проведении капитального ремонта.

Доверительный управляющий возмещает собственникам помещений в многоквартирных домах убытки, причиненные утратой денежных средств за время доверительного управления. В случае если доверительный управляющий не возместил собственникам убытки, такие убытки возмещаются за счет субъекта Российской Федерации. За счет бюджета субъекта РФ

<sup>4</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

также устраняются недостатки (дефекты) работ по капитальному ремонту, выявленные в пределах гарантийного срока, в случае если они не были устранены подрядчиком, а капитальный ремонт проводился по решению уполномоченного органа государственной власти субъекта РФ [3, 9].

Кроме того:

– субъект Российской Федерации утверждает региональную программу финансирования капитального ремонта многоквартирных домов на срок не менее 5 и не более 10 лет, которая предусматривает предоставление: субсидий из бюджета субъекта Российской Федерации или займов из регионального фонда финансирования капитального ремонта, созданного субъектом Российской Федерации (займы должны быть возвращены собственниками помещений в многоквартирном доме до завершения региональной программы).

В дальнейшем эту модель будем называть «Модель 2» или «Модель 2 «Доверительное управление». Модель позволяет обеспечить устойчивый процесс капитального ремонта только при оказании существенной бюджетной поддержки<sup>5</sup>.

### 1.1.3. Модель 3 «Фонд ремонта дома в сочетании с другими источниками»

Модель (разработана Независимым экспертным сообществом) предусматривает финансирование капитального ремонта за счет средств трех финансовых источников<sup>6</sup>:

- 1) фонда ремонта дома, формируемого за счет обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) кредита коммерческого банка (обеспечением которого являются средства фонда ремонта дома)
- 3) субсидии (субсидий) из регионального и муниципального бюджетов.

Для обеспечения финансирования капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирном доме предлагается следующее (рис. 3):

- Законодательно установить обязанность собственников помещений в каждом многоквартирном доме создать фонд ремонта дома.
- Фонд ремонта дома формируется за счет обязательной ежемесячной платы за капитальный ремонт для собственников помещений в многоквартирных домах. Средства фонда ремонта являются общими средствами собственников помещений в многоквартирном доме.

---

<sup>5</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>6</sup> Там же.

- Обязательный минимальный размер фонда ремонта дома (для финансирования неотложных ремонтных работ, ликвидации аварий) устанавливается субъектом Российской Федерации и создается в собственниками помещений в течение установленного срока за счет обязательных платежей, минимальный размер которых устанавливается субъектом Российской Федерации. Создание фонда ремонта большего размера, чем установленный минимальный (для обеспечения финансирования требуемой доли стоимости капитального ремонта для получения кредита и (или) субсидии), происходит по решению общего собрания собственников помещений.

- Для аккумулирования и обособления средств фонда ремонта дома от средств других лиц (ТСЖ, управляющей организации, собственников помещений в других многоквартирных домах) предлагается законодательно ввести институт «номинального банковского счета» – особого банковского счета, средства на котором не являются средствами владельца счета. Это позволит обеспечить большую степень защиты средств собственников от нецелевого использования другими лицами.

Право владельца счета распоряжаться денежными средствами на номинальном счете ограничивается законом и банковскими правилами. За счет средств номинального банковского счета не могут удовлетворяться требования по обязательствам владельца счета.

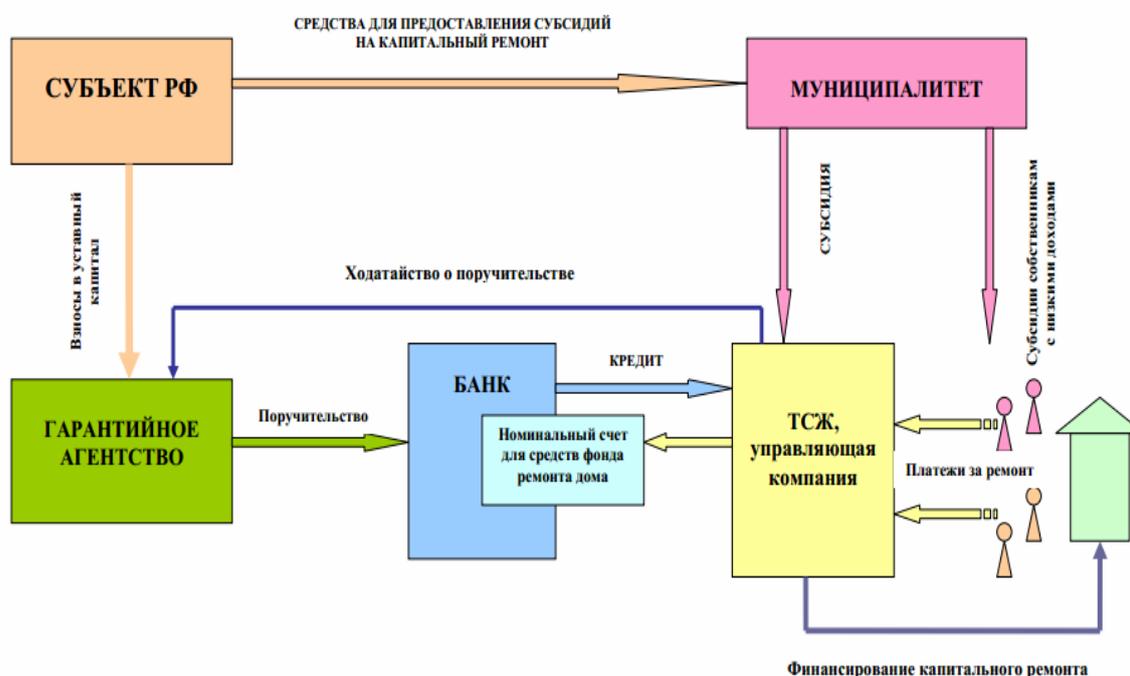


Рис. 3. Модель 3 «Фонд ремонта дома в сочетании с другими источниками»<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Открытие номинального банковского счета для аккумуляции средств фонда ремонта дома является обязанностью лица, управляющего многоквартирным домом (управляющей организации, ТСЖ, при непосредственном управлении собственниками помещений многоквартирным домом – лицом, уполномоченным общим собранием собственников помещений).<sup>8</sup>

Распоряжение средствами фонда ремонта дома может осуществляться владельцем номинального банковского счета только на основании решения общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме и только на те цели, для которых создан фонд ремонта.

При этом законодательно необходимо установить, что при невыполнении собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по надлежащему содержанию принадлежащего им имущества (то есть если многоквартирный дом находится в состоянии, не соответствующем требованиям технического регламента о безопасности зданий и сооружений), уполномоченный государственный надзорный орган (жилищная инспекция) направляет предписание собственникам помещений в многоквартирном доме устранить нарушения в установленный срок. В случае если собственники не выполнили предписание жилищной инспекции, она применяет меры административного воздействия, а затем при необходимости обращается в суд для понуждения собственников выполнить необходимые действия по приведению имущества в надлежащее состояние.

Лицо, управляющее домом (управляющая организация или ТСЖ) вправе использовать средства ремонта дома для финансирования работы, указанной решением суда.

Законодательно должен быть установлен порядок смены владельца номинального банковского счета (при изменении способа управления или лица, управляющего многоквартирным домом).

Для привлечения кредитов коммерческих банков для финансирования капитального ремонта и повышения энергетической эффективности многоквартирных домов предлагается следующее:

- Заемщиком кредита выступает товарищество собственников жилья и управляющая организация, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Обеспечением возврата кредита являются средства, аккумулированные в фонде ремонта многоквартирного дома, и обязательства собственников помещений по внесению платежей за капитальный ремонт в фонд ремонта дома в размере, необходимом для обеспечения выплат по кредиту (будущий ежемесячный поток средств в фонд ремонта дома).

---

<sup>8</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

- Дополнительным обеспечением по кредиту по требованию банка может являться поручительство созданного для этой цели субъектом Российской Федерации регионального гарантийного агентства. Субъект Российской Федерации вносит бюджетные средства в уставный капитал гарантийного агентства, которое затем за счет своих средств представляет на платной основе поручительства товариществам собственников жилья и управляющим организациям на цели капитального ремонта многоквартирных домов, повышения их энергетической эффективности.

Гарантийное агентство разрабатывает требования к заемщику кредита, а также требования к проекту капитального ремонта для предоставления поручительства с целью минимизации рисков кредитования.

Концепция предусматривает также предоставление мер поддержки (субсидий) собственникам помещений из средств регионального и местного бюджетов. При предоставлении субсидий соблюдаются следующие принципы:

- Субсидия предоставляется, только если собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно приняли решение о проведении капитального ремонта и его финансировании за счет собственных и заемных средств.

- Субсидия предоставляется только для поддержки комплексных проектов ремонта (реконструкции) и повышения энергоэффективности дома (комплексные ремонты, реконструкция дома требуют больших вложений, следовательно, субсидии будут содействовать привлечению кредитов).

- Размер субсидии должен зависеть от достигаемого результата по повышению энергоэффективности.

- Размер субсидии должен быть значимым для собственников жилья (чтобы служить стимулом для принятия собственниками помещений решения о комплексном ремонте), но не превышать долю финансирования ремонта самими собственниками за счет собственных и заемных средств.

- Предоставление субсидии должно способствовать развитию конкуренции на рынке (исполнители работ и услуг должны выбираться товариществами и управляющими организациями из нескольких претендентов).

Кроме того, в модели предлагается предусмотреть расширение существующей программы жилищных субсидий (субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг), включив в субсидируемые расходы собственников квартир с низкими доходами плату за капитальный ремонт многоквартирного дома.

В дальнейшем эту модель будем называть «Модель 3» или «Модель 3 «Фонд ремонта дома».

Т а б л и ц а 1

Количество лет, необходимое для формирования фонда капитального ремонта, при разных платежах и финансировании из бюджета<sup>9</sup>

| Ежемесячный платеж<br>руб./м <sup>2</sup> /мес. | Доля бюджета<br>% | Выборочный ремонт<br>1000 руб./м <sup>2</sup> |        | Пакет 1<br>2781 руб./м <sup>2</sup> |        | Пакет 2<br>4296 руб./м <sup>2</sup> |        | Пакет 3<br>5655 руб./м <sup>2</sup> |        |
|---|-------------------|---|--------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|-------------------------------------|--------|
|   |                   | без кредита                                   | кредит | без кредита                         | кредит | без кредита                         | кредит | без кредита                         | кредит |
| 5   | 0                 | 17  | 10     | 46                                  | 40     | 72                                  | 65     | 94                                  | 87     |
|   | 50                | 8   | 2      | 23                                  | 16     | 36                                  | 29     | 47                                  | 40     |
|   | 70                | 5   |        | 14                                  | 7      | 21                                  | 15     | 28                                  | 35     |
|   | 95                | 1   |        | 2                                   |        | 4                                   |        | 5                                   |        |
| 10  | 0                 | 8   | 1      | 23                                  | 16     | 36                                  | 29     | 47                                  | 40     |
|   | 20                | 7   |        | 19                                  | 12     | 29                                  | 22     | 38                                  | 31     |
|   | 50                | 4   |        | 12                                  | 5      | 18                                  | 11     | 24                                  | 17     |
|   | 70                | 3   |        | 7                                   |        | 11                                  | 4      | 14                                  | 7      |
|   | 95                |   |        | 1                                   |        | 2                                   |        | 2                                   | 3      |
| 15  | 0                 | 6   |        | 15                                  | 8      | 24                                  | 17     | 31                                  | 24     |
|   | 20                | 4   |        | 12                                  | 5      | 19                                  | 12     | 25                                  | 18     |
|   | 50                | 3   |        | 8                                   | 1      | 12                                  | 5      | 16                                  | 9      |
|   | 70                | 2   |        | 5                                   |        | 7                                   |        | 9                                   | 2      |
|   | 95                |   |        | 1                                   |        | 1                                   |        | 2                                   |        |

Полученные результаты показывают, что сроки, необходимые для формирования необходимого ФРД:

- удлиняются при росте стоимости КР;
- сокращаются при росте доли бюджетной поддержки;
- сокращаются при привлечении кредита на финансирование КР.

Для того чтобы задержки с первыми КР были минимальными, нужно на первых порах обеспечить существенную бюджетную поддержку, которую со временем можно снижать.

#### 1.1.4. Модель 4 «Добровольные платежи»

Консультантом Международной финансовой корпорации (IFC) – ЗАО «Системные энергоэффективные решения и инвестиции» (СЭНРИ) совместно с GreenMax CapitalAdvisors, предложена модель финансирования капитального ремонта многоквартирных домов путем установления особого статуса управления<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>10</sup> Там же.

Управляющая организация или ТСЖ уполномочивается собственниками помещений многоквартирного дома и выступают от их лица по вопросам накопления средств и финансирования капитального ремонта многоквартирного дома. Это единственная модель из рассматриваемых, которая не предполагает законодательного введения обязательных отчислений на капитальный ремонт. Эти отчисления возможны только по решению собственников. Поскольку это самое заметное различие этой модели от остальных, назовем эту модель «Добровольные платежи».

Для эффективной реализации предлагаемой модели необходимо выполнить следующие условия (рис. 4):

*Восстановить доверие к управляющим организациям путем:*

– создания механизмов оценки деятельности управляющих организаций (УО), которые позволяли бы собственникам выбрать наиболее добросовестную управляющую организацию;

– создания определенных страховых гарантий для добросовестных управляющих организаций для оказания долгосрочных услуг по управлению домом.

*Усилить ответственность УО либо ТСЖ за непринятие решения по проведению капитального ремонта многоквартирного дома путем введения административной ответственности.*

*Установить особый статус управления многоквартирным домом при проведении капитального ремонта с использованием кредитных средств коммерческих банков:*

– собственники помещений многоквартирного дома по решению общего собрания уполномочивают управляющую организацию либо ТСЖ на открытие отдельного банковского счета для накопления регулярных платежей собственников помещений. При этом средства, поступающие на банковский счет УО либо ТСЖ, остаются в собственности собственников помещений. Распоряжение денежными средствами на счете возможно только по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для оплаты капитального ремонта, а также погашения кредита;

– по решению собственников помещений управляющая организация либо ТСЖ выступает заемщиком по кредиту и имеет полномочия по взысканию задолженности с недобросовестных собственников помещений по текущим платежам и платежам по погашению кредита;

– собственники помещений заключают долгосрочный договор управления на срок не менее чем на срок возврата кредита;

– для финансирования работ по капитальному ремонту собственники помещений не могут использовать одну из предусмотренных законодательством форм управления – «непосредственное управление», они должны либо создать ТСЖ, либо выбрать управляющую организацию.

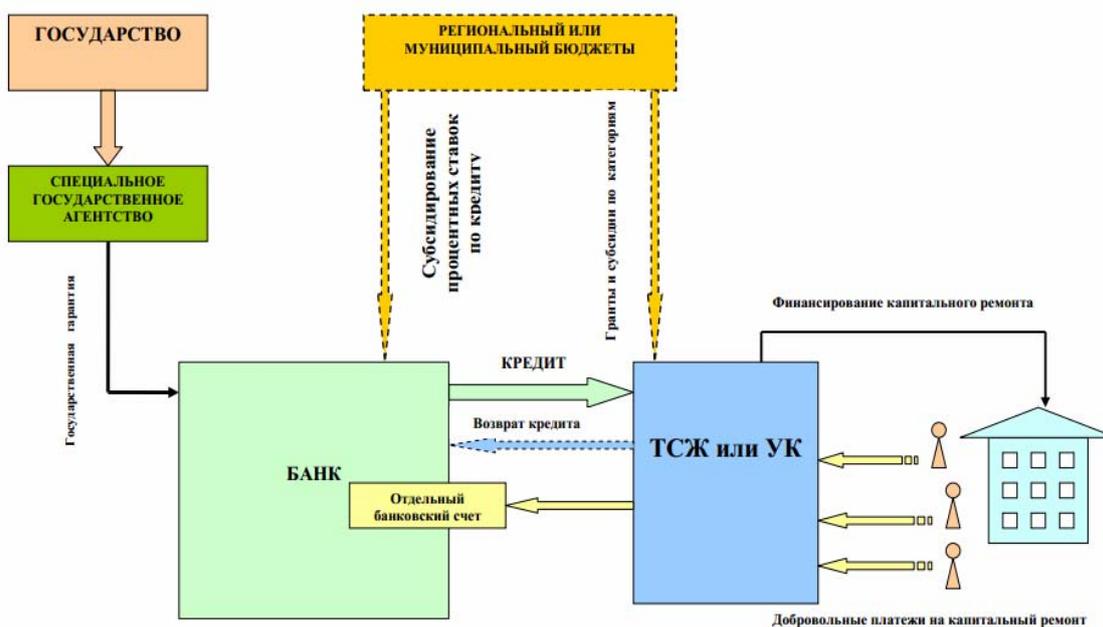


Рис. 4. Модель 4 «Добровольные платежи»<sup>11</sup>

*Установить поэтапность финансирования работ по капитальному ремонту многоквартирного дома:*

– средства, накопленные на отдельном банковском счете в первую очередь направляются на:

- проведение технического аудита;
- разработку и утверждение проектной документации для мероприятий капремонта;
- накопление средств для первоначального взноса для получения кредита (не менее 15 – 20 % от стоимости капитального ремонта).

*Создать эффективный механизм взыскания регулярных платежей с собственников помещений по погашению кредита путем:*

- обращения взыскания на заработную плату и иные доходы должника по судебному решению;
- отключения электроэнергии и газа;
- перечисления субсидии на оплату жилищных и коммунальных услуг непосредственно на счет ТСЖ либо УО.

Для усиления ответственности собственников помещений по погашению кредита данная модель предполагает использовать механизмы, позволяющие оформлять залог квартиры собственника. В случае отказа собственника погашать кредит, ТСЖ вправе проводить открытые торги по ре-

<sup>11</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

лизации имущества и погашать образовавшуюся задолженность собственника. Для реализации данного механизма необходимо развитие муниципального жилья, предоставляемого должникам по договору найма.

*Создать механизм коммерческого кредитования работ по капитальному ремонту путем:*

- создания банковского продукта, позволяющего кредитовать ТСЖ либо УК под будущие денежные потоки;

- создание системы частичных платных (коммерческих) гарантий по кредитам на капитальный ремонт под залог общих помещений в многоквартирном доме, под право требования платежей за жилищные услуги;

- создание государственной системы предоставления гарантий для частных банков при реализации определенного перечня мероприятий капитального ремонта и(или) энергоэффективных мер с большим сроком окупаемости и(или) для определенных групп зданий.<sup>12</sup>

*Создать систему государственного стимулирования проведения капитального ремонта, путем:*

- субсидирования процентных ставок по кредитам на капитальный ремонт;

- рефинансирования кредитов, выданных коммерческими банками на цели капитального ремонта ТСЖ либо УО путем выпуска специализированной организацией облигаций, гарантированных государством;

- предоставления грантов для ТСЖ либо УО в размере 15-20 % от стоимости капитального ремонта для покрытия затрат на проведение технического аудита либо разработку и утверждение проекта мероприятий по капитальному ремонту, либо на первоначальный взнос для получения кредита.

*Создать систему государственной поддержки малоимущих слоев населения при финансировании капитального ремонта, путем:*

- предоставления субсидий пенсионерам, многодетным и молодым семьям для оплаты первоначального взноса при получении кредита на капитальный ремонт;

- предоставление грантов пенсионерам, многодетным и молодым семьям для установки квартирных счетчиков воды, замены отопительных приборов.

Данная модель предполагает поэтапность реализации механизмов государственной поддержки финансирования капитального ремонта. Если на первом этапе потребуется достаточно значительная государственная поддержка финансирования работ по капитальному ремонту, то на последую-

---

<sup>12</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

щих этапах такая поддержка будет предоставляться только малообеспеченным слоям населения.

*Осуществлять методическую и информационную поддержку ТСЖ и управляющих организаций, путем:*

– разработки стандартов для УО и ТСЖ по вопросам проведения капитального ремонта: шаблонов и форм договоров, примерных стоимостей и расчетов эффективности затрат;

– проведения массового обучения управляющих организаций и представителей ТСЖ.

*Информировать население о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома.*

В дальнейшем эту модель будем называть «Модель 4» или «Модель 4 «Добровольные платежи».

В модели 4-ДП требуется формирование минимального размера фонда ремонта дома для обеспечения первоначального взноса. Как было показано выше, для реализации выборочного КР требуется в течение 3-7 лет копить средства на счете, а для реализации комплексных ремонтов – 10-15 лет. Это означает, что в МКД, которые будут требовать комплексного КР через 10-15 лет, все собственники должны быть настолько сознательны, чтобы с такой заблаговременностью начать собирать плату на КР. Если принять это допущение, то получится, что все МКД, которые сегодня старше 30 лет, в 2012 г. начнут дружно копить средства на первоначальные взносы, а в 2022 г. так же дружно начнут их тратить на ремонт, а затем будут собирать плату только для покрытия возникших по итогам ремонта долговых обязательств. То есть рынок комплексных КР взорвется лишь на один год, а затем вновь сожмется почти до нуля.<sup>13</sup>

В расчетах принято более реалистичное предположение о постепенном и равномерном росте доли МКД, принимающих решение о начале сбора платы. Модель 4 «Добровольные платежи» предполагает, что решение о внесении платы на капитальный ремонт не является обязательным, накопление средств принимается решением общего собрания собственников помещений. В данной модели заложена гипотеза, что постепенное накопление средств на капитальный ремонт может предполагать на начальном этапе осуществление по большей части выборочных капитальных ремонтов. Комплексные ремонты начинают проводиться только спустя 10 лет после принятия решения о начале формирования фонда КР, а выборочные – спустя 3 года. Максимальная доля МКД, где будет принято решение о сборе денег на комплексный ремонт, определена как доля МКД старше 40 лет.

---

<sup>13</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Максимальная доля МКД, где будет принято решение о проведении только выборочного ремонта, определена равной доле МКД старше 25 лет, но моложе 40 лет.

В модели 4-ДП финансирование КР возможно, когда собственниками накоплен первоначальный взнос в размере 15-20 % от стоимости КР. Гранты из бюджета могут предоставляться в размере 15-20 % от стоимости КР (в расчетах в обоих случаях использовалась цифра 20 %). То есть на 1 руб. средств собственников бюджет может предоставить еще 1 руб. (данная модель предполагает, что поддержка из бюджета будет поэтапно сокращаться). Таким образом получается, что для финансирования проекта КР необходимо привлечь 60-70 % средств в форме кредита, или 3-3,5 руб. кредитов на 1 руб. средств собственников. Так как первоначальный взнос равен лишь доле от полной стоимости ремонта, то кредитом должны пользоваться все МКД.

#### 1.1.5. Модель 5 «Финансирование восстановления и модернизации общего имущества многоквартирного дома путем введения института обязательных амортизационных отчислений»

Торгово-промышленная палата Российской Федерации (далее – ТПП) предлагает модель организации финансирования восстановления и модернизации общего имущества многоквартирного дома, ключевыми элементами которой являются обязательные ежемесячные амортизационные отчисления собственников помещений в многоквартирном доме [3, 9]<sup>14</sup>.

Модель предусматривает следующее (рис. 5):

- законодательное введение института амортизации общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- законодательное введение обязательных ежемесячных амортизационных отчислений собственников помещений на восстановление общего имущества многоквартирного дома. Получателем средств является балансодержатель общего имущества многоквартирного дома – ТСЖ, ЖСК, управляющая организация;
- размер обязательных ежемесячных амортизационных отчислений устанавливается балансодержателем на основании кадастровой стоимости и в соответствии с законодательными актами, устанавливающими нормы амортизационных отчислений в зависимости от типов зданий различных лет постройки. Кадастровая стоимость должна быть равна восстановительной стоимости за минусом износа;

---

<sup>14</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

- обязательные амортизационные отчисления поступают балансодержателю в составе платы за содержание помещений в многоквартирном доме, где вместо платы за текущие и капитальные ремонты вводятся амортизационные отчисления на восстановление общего имущества;
- сумма амортизационных отчислений, полученная от собственников балансодержателем общего имущества в многоквартирном доме в обязательном порядке направляется на приобретение ценных бумаг, эмитированных Фондом поддержки собственников жилой недвижимости;
- приобретенные балансодержателем ценные бумаги могут быть проданы либо стать залоговым обеспечением при получении банковского кредита на цели ремонта общего имущества многоквартирного дома и повышение его энергоэффективности.

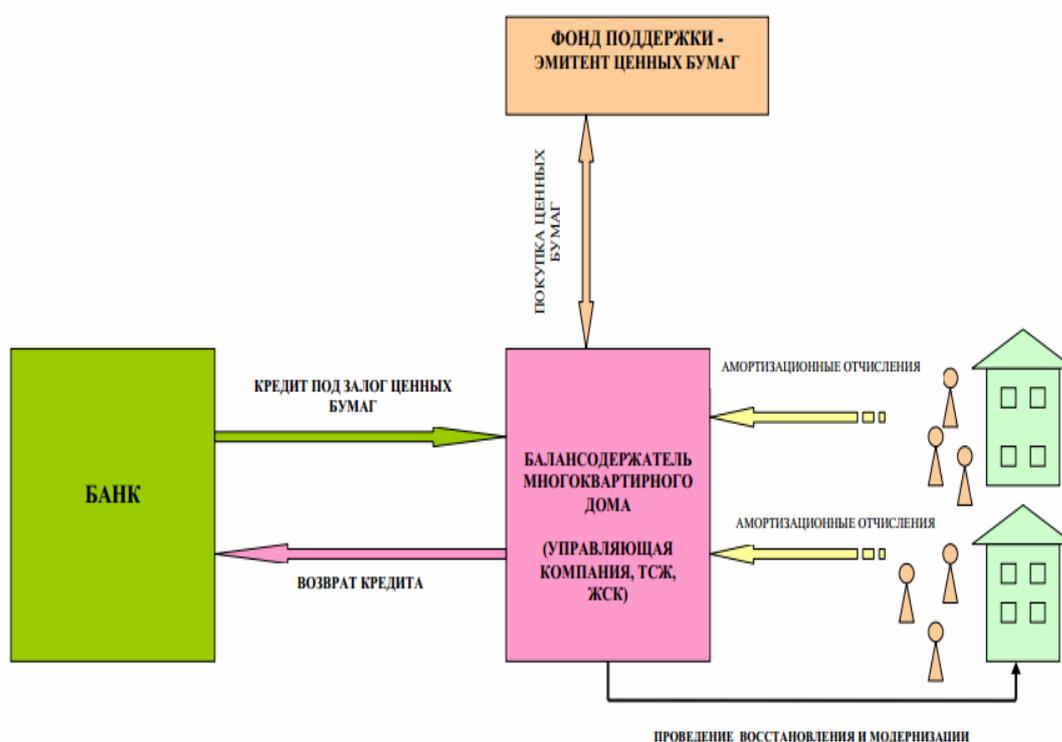


Рис. 5. Модель 5 «Амортизационные отчисления»

Предложение Торгово-промышленной палаты по организации финансирования восстановления и модернизации жилой недвижимости предусматривает разработку и принятие законопроектов и иных законодательных актов, которые, прежде всего, должны быть направлены на:

- разработку правил эмитирования ценных бумаг Фондом поддержки, порядок их хранения и оборота, а также обеспечения их доходности;
- участие бюджетов всех уровней в уставном капитале Фонда поддержки, а также в финансировании его деятельности;
- разработку порядка определения стоимости услуг Фонда поддержки по предоставлению гарантий или поручительств по кредитам для проведения ремонтов и восстановления общего имущества в МКД.

- разработку порядка и условий реструктуризации обязательств публичной власти по восстановлению технического состояния общего имущества многоквартирного дома;
- разработку норм об организации контроля содержания общего имущества независимыми организациями;
- разработку порядка отчуждения собственности малообеспеченных слоев населения, не имеющих возможность содержать свое имущество с сохранением предусмотренных Конституцией РФ прав граждан на жилье (например, за счет института пожизненной ренты);
- введение обязательного страхования общего имущества в многоквартирном доме и порядок компенсации стоимости такого страхования для получателей жилищных субсидий.

В дальнейшем эту модель будем называть «Модель 5» или «Модель 5 «Амортизационные отчисления».

*Резюмируя анализ* применения модели «финансирование восстановления и модернизации общего имущества многоквартирного дома путем введения института обязательных амортизационных отчислений», можно отметить следующее:<sup>15</sup>

- в этой модели предлагается определить восстановительную стоимость общего имущества МКД. Поскольку по старым проектам (20-50-летней давности) МКД больше не строятся, технически это сделать будет очень трудно;
- если допустить, что средняя восстановительная стоимость жилищной недвижимости равна 30 тыс. руб./м<sup>2</sup>, то при норме амортизации 1 % в начале периода должна быть начислена амортизация в размере 300 руб./м<sup>2</sup>, или 25 руб./м<sup>2</sup>/мес. По-видимому, это за пределами платежной способности многих собственников жилья, поскольку за квартиру площадью 50 м<sup>2</sup> им придется платить 1250 руб. в месяц на цели КР;
- для нового здания, которое будет капитально ремонтироваться через 25 лет, накопленный ФРД без учета процентов на вклады или ценные бумаги, но с учетом постепенного снижения амортизационных платежей по мере износа МКД (плата начисляется с остаточной стоимости) составит 6563 руб./м<sup>2</sup>, что избыточно для проведения даже комплексного КР;
- для старого здания с износом 70 %, срок ремонта которого подошел, плата будет равна 7,5 руб./м<sup>2</sup>/мес., и за 5 лет удастся накопить 439 руб./м<sup>2</sup>, что недостаточно даже для проведения выборочного КР;
- противоречием данной модели является тот факт, что при использовании кредита источник его погашения постепенно иссякает, поскольку

---

<sup>15</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

сбор амортизационных платежей сокращается во времени. Анализ сочетания допустимых значений основных параметров, которыми оперирует эта модель, показал, что при условии износа МКД 70 %, норме амортизации 1 % от остаточной стоимости, кредите на 10 лет под 10 % годовых проведение КР в 2013 г. было бы возможно только при софинансировании его из бюджета в размере не менее 57 %;

- еще одна проблема этой модели – механизм индексации амортизационного платежа. Если восстановительная стоимость МКД фиксирована, то платеж начисляется от остаточной стоимости. Тогда со временем он обесценивается на темпы инфляции, если только не происходит ежегодного пересчета восстановительной стоимости МКД, что сделало бы эту модель практически неуправляемой;

- эта модель не обеспечивает роста объемов КР. При норме амортизации, близкой к уровню обязательного платежа, используемого в других моделях, и отсутствии бюджетной поддержки динамика объемов капитального ремонта имеет конфигурацию «два горба». МКД со сроком службы менее 25 лет только накапливают фонды ремонта дома, не расходуя их вовсе. Три первых года в объемах КР имеет место провал. Затем следует первый «горб», который связан с расходами на выборочные КР после накопления залогов. Через 10 лет (в 2022 г.) формируется второй «горб» за счет начала комплексных КР. Обслуживание кредитной нагрузки отвлекает значительную часть собираемых на КР платежей и ведет к снижению объемов КР. В 2015 г. объемы КР составляют 88 млн м<sup>2</sup>, а к 2035 г. они снижаются до 17 млн м<sup>2</sup> при суммарном объеме ремонтов в 2012-2035 гг. 852 млн м<sup>2</sup>, из которых на долю комплексных КР приходится 34 %. Доля КР в общей площади МКД постепенно снижается до 0,6 %. Этого совершенно не достаточно, чтобы привести жилой фонд МКД в надлежащее состояние. В МКД со сроками службы более 25, но менее 40 лет накопления сводятся к нулю уже в 2026 г., и поэтому объемы выборочных ремонтов снижаются до нуля;

- Суммарные затраты на КР из всех источников по этому сценарию за период 2012-2035 гг. равны 3250 млрд руб. Масштаб рынка кредитования достигает уровня около 45 млрд руб. в 2015-2021 гг., потом резко растет до 117-122 млрд руб. в 2022-2025 гг. и снижается до 81-99 млрд руб. в последующие годы;

- даже без софинансирования работ по КР расходы бюджетов в размере без малого 900 млрд руб. в 2012-2035 гг. формируются за счет оплаты государством и муниципалитетами амортизационных отчислений за принадлежащую им жилищную недвижимость и предоставления субсидий малоимущим;

- при условии финансирования из бюджета одной трети стоимости КР расходы на эти цели за счет бюджета достигают 45 млрд руб. в 2015-

2021 гг., потом растут до 117-122 млрд руб. в 2022-2025 гг. и снижаются до 81-99 млрд руб. в последующие годы, составляя в сумме 2086 млрд руб., а с учетом оплаты амортизационных отчислений и предоставления субсидий малоимущим – почти 3 трлн. руб. При этом увеличиваются масштабы ремонтов, но к 2035 г. они не превышают 0,9 % от площади МКД;

- при введении нормы амортизации равной 1 % от остаточной стоимости жилья, ежемесячные платежи составят 21,88 руб./м<sup>2</sup>/мес. для МКД со сроком службы менее 25 лет, 15,63 руб./м<sup>2</sup>/мес. для МКД со сроком службы от 25 до 40 лет и 7,50 руб./м<sup>2</sup>/мес. для МКД со сроком службы более 40 лет. Ценой существенного роста месячного платежа удастся повысить долю комплексных КР к 2035 г. до 1,3 %. Финансирование расходов на КР за счет бюджета по всем видам расходов в этом случае превышает 5 трлн руб. в 2012-2035 гг.<sup>16</sup>

## 1.2. Динамика капитального ремонта жилищного фонда в РФ

Проблема изношенности жилищного фонда должна решаться путем его капитального ремонта и реконструкции. Существуют разные определения капитального ремонта жилого дома. В целом под ним понимается проведение комплекса ремонтно-строительных работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов, по их восстановлению или замене в целях восстановления потребительских свойств здания с целесообразным улучшением его эксплуатационных характеристик, направленным на обеспечение его надежности и комфорта проживания.

По данным Росстата, на начало 2012 г. в капитальном ремонте нуждалось около 282,9 тыс. многоквартирных домов (9 % от их общего числа). Потребность в капитальном ремонте можно определять по-разному: по минимуму, исходя из среднего срока службы многоквартирного здания 40 лет, или по максимуму, исходя из среднего срока службы многоквартирного здания 25 лет. Объемы жилого фонда со сроками эксплуатации свыше 25 и 40 лет будут систематически расти, а средний срок эксплуатации жилого здания увеличится до 50 лет к 2035 г. Динамика зданий, нуждающихся в капитальном ремонте, будет зависеть от динамики и характера капитальных ремонтов в 2011-2035 гг.

Динамика площади, требующей капитального ремонта, оценена в расчете, что ежегодно капитально ремонтируется по комплексным проектам 2 % площади МКД.

---

<sup>16</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

В 2012 г. жилищный фонд в МКД старше 25 лет составил 1416 млн м<sup>2</sup>, а старше 40 лет – 751 млн м<sup>2</sup>, или соответственно 63 и 34 % жилого фонда МКД. При комплексном капитальном ремонте и при сроке службы многоквартирного здания до капитального ремонта 40 лет в 2012 г. в нем нуждалось 645-660 млн м<sup>2</sup>, или 1374-1398 тыс. МКД, а при выборочном – 80-193 млн м<sup>2</sup>, или 171-410 тыс. МКД. Цифры по комплексному ремонту выше, поскольку в 90-е и 2000-е годы преобладал выборочный ремонт отдельных конструкций и систем. Среднее значение последнего диапазона близко к оценке формы № 1-КР: 283 тыс. МКД.<sup>17</sup>

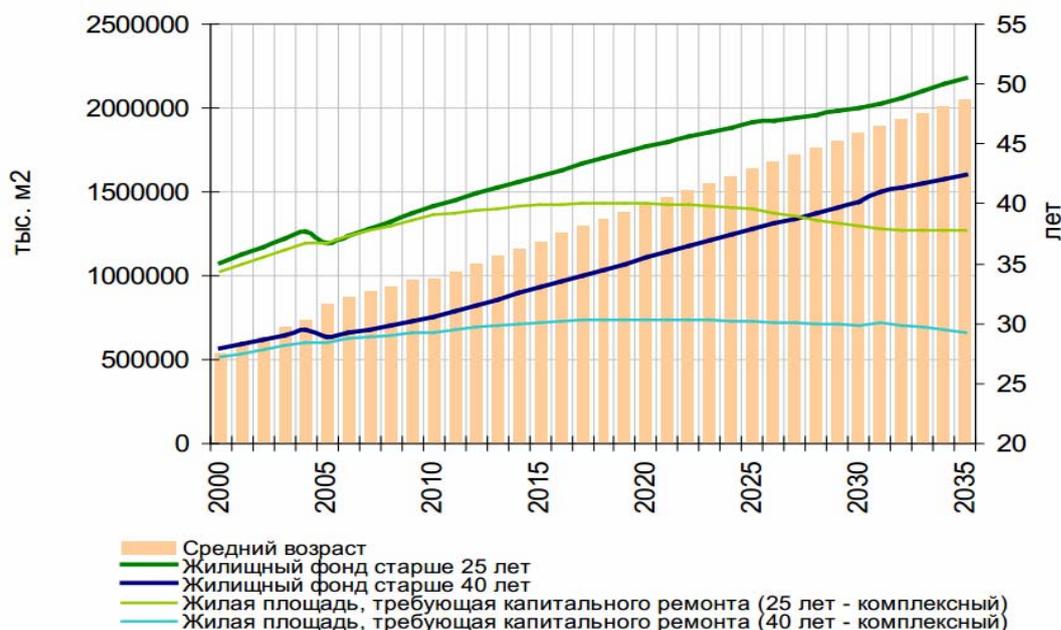


Рис. 6. Возраст жилого фонда<sup>18</sup>

Это означает, что потребность в капитальном ремонте МКД практически определяется исходя из среднего срока службы многоквартирного здания до капитального ремонта, равного 40 годам, и в основном по параметрам выборочного капитального ремонта. При среднем сроке 25 лет в комплексном капитальном ремонте нуждается 1314-1361 млн м<sup>2</sup>, или 2120-2196 тыс. МКД, а в выборочном – 868-756 млн м<sup>2</sup>, или 1400-1219 тыс. МКД. При ежегодном капитальном ремонте 2 % площади МКД по комплексным проектам удастся удерживать объем жилой площади, требующей капитального ремонта, на уровне, близком к 2011 г., а при меньшей доле он будет расти.

Состав и объем ремонтных работ регламентированы пунктом 3 статьи 15 Федерального закона № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию

<sup>17</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>18</sup> Там же.

жилищно-коммунального хозяйства». Статистика позволяет определить физические объемы отремонтированных фасадов и кровель (рис. 7).

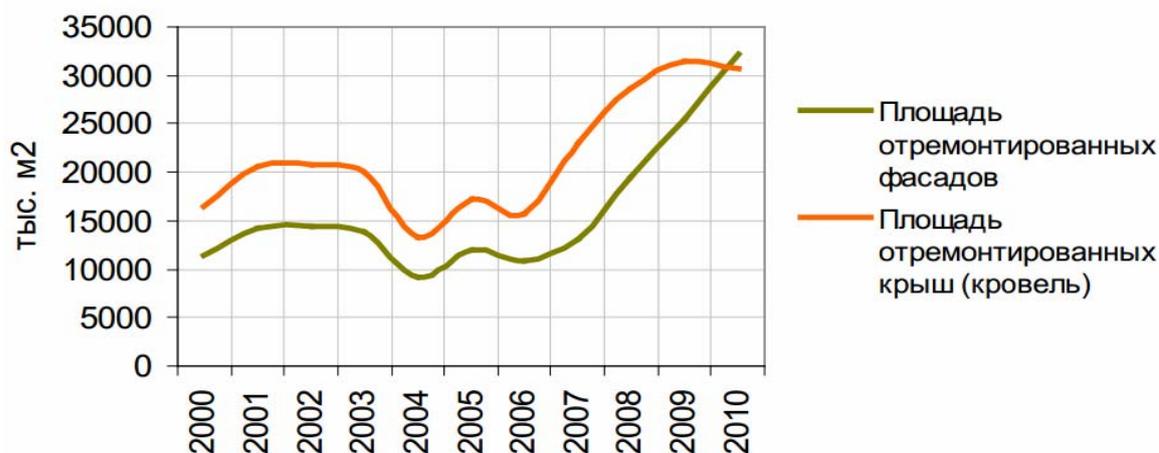


Рис. 7. Число отремонтированных фасадов и кровель в 2010 г.

В 2012 г. капитальный ремонт был проведен в 72,3 тыс. МКД, что составляет 25,6 % от определенной по данным Росстата потребности. Ремонт 60 % МКД осуществлялся при финансовой поддержке Фонда ЖКХ (43,7 тыс. МКД). Капитальный ремонт остальных 28,6 тыс. МКД осуществлялся с использованием средств региональных и местных бюджетов, а также средств собственников жилых помещений.

Альтернативой повышению платы за КР является выделение бюджетной поддержки на проведение КР. При условии что она составляет 25 % от стоимости КР, размер ежемесячной платы можно снизить до 10 руб./м<sup>2</sup>/мес. Таким образом, условия первоначального взноса на КР для получения кредита, принятые в отдельных моделях (15-25 %), могут работать только при высоких уровнях ежемесячной платы или серьезной поддержке из бюджета даже для проведения выборочных КР. Это также означает, что в отсутствие бюджетной поддержки должен пройти длительный период формирования необходимого размера ФРД до того как МКД сможет взять кредит.

Зависимость минимального размера ежемесячной платы, достаточного для финансирования выборочного КР стоимостью 1000 руб./м<sup>2</sup>, при разных сочетаниях доли финансирования из бюджета и условий кредитования показана на рис. 8. Вертикальную ось этого рисунка можно интерпретировать следующим образом: 70 % доли ФРД в финансировании КР соответствуют возможности на 1 руб. средств ФРД привлечь только 0,43 руб. займов; 50 % – 1 руб.; 25 % – 3 руб., а 15 % – 5,66 руб. То есть кредитный рычаг растет только вместе с ростом ежемесячной платы на обслуживание кредита или по мере роста доли софинансирования расходов на КР из бюджета. При ежемесячной плате на обслуживание долга 5 руб./м<sup>2</sup>/мес. и при отсутствии бюджетной поддержки финансирование за счет средств ФРД должно составить 70 %; при доле бюджета 25 % – 45 %, а при доле бюджета 50 % –

20 %. Если размер ФРД составляет 25 % от стоимости выборочного КР, то для возврата кредита в отсутствие бюджетной поддержки ежемесячная плата должна составить 13 руб./м<sup>2</sup>/мес., при доле бюджетной поддержки 25 % – 8 руб./м<sup>2</sup>/мес., а при доле бюджетной поддержки 50 % – менее 5 руб./м<sup>2</sup>/мес.

При предоставлении льготных кредитов даже в отсутствие бюджетной поддержки кредит может быть погашен при ежемесячной плате 6 руб./м<sup>2</sup>/мес. (планируется, что в регионах эта цифра составит 3,2 руб.)<sup>19</sup>.

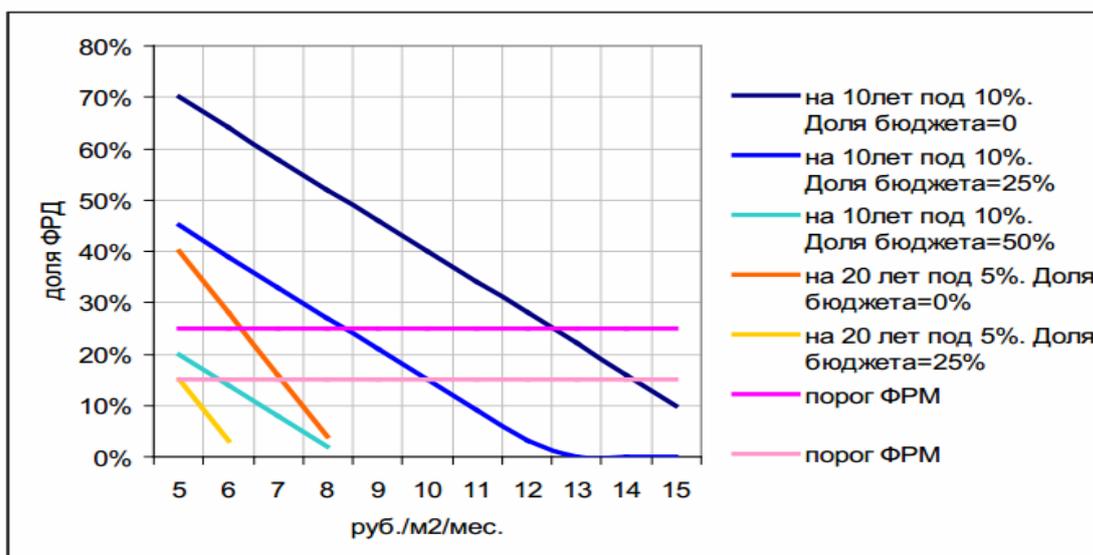


Рис. 8. Минимальный размер ежемесячной платы, достаточный для финансирования выборочного КР, стоимостью 1000 руб. за кв.м. при разных сочетаниях доли финансирования из бюджета и условий кредитования<sup>20</sup>

Зона допустимых комбинаций параметров существенно изменяется для комплексных КР. В этом случае при ежемесячной плате по кредиту 5 руб./м<sup>2</sup>/мес. и в отсутствие бюджетной поддержки финансирование за счет накопленных средств ФРД должно и составить 90 %, при доле бюджета 25 % – 65 %, а при доле бюджета 50 % – 40 %. Даже при условии льготного кредитования эти доли равны 80 %, 55 % и 30 % соответственно. То есть при уровне платы 5 руб./м<sup>2</sup>/мес. ни льготные кредиты, ни бюджетная поддержка на уровне менее 50 % от стоимости комплексного КР не позволяют реализовать схемы с долей ФРД в финансировании капитального ремонта 15, 20 или 25 %.

Для запуска КР при ФРД, равном 15 % от стоимости комплексного ремонта, нужно одновременно повысить ежемесячную плату по кредиту до 15 руб./м<sup>2</sup>/мес., обеспечить льготный кредит и бюджетную поддержку на

<sup>19</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>20</sup> Там же.

уровне не менее 25 %. При ежемесячной плате по кредиту 10 руб./м<sup>2</sup>/мес. при отсутствии бюджетной поддержки и льготных кредитов размер ФРД равен 80 % (кредитный рычаг только 0,2 руб. займов на 1 руб. ФРД). При софинансировании КР из бюджета в размере 25 % размер ФРД снижается до 55 %, а при софинансировании 50 % – до 30 %. При условии, что размер платы по кредиту равен размеру платы в ФРД на стадии его накопления этим показателям будут соответствовать сроки формирования ФРД 20 лет, 14 лет и 8 лет. Иными словами, при реализации комплексных КР провал в объемах КР будет более длительным, чем при реализации выборочных КР.

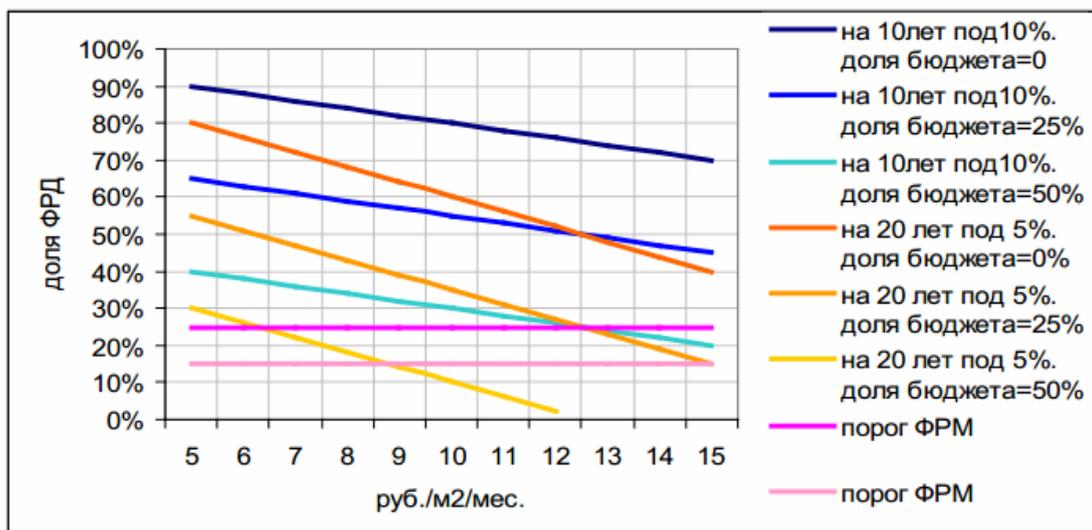


Рис. 9. Минимальный размер ежемесячной платы, достаточный для финансирования выборочного КР, стоимостью 3000 руб. за кв. м при разных сочетаниях доли финансирования из бюджета и условий кредитования<sup>21</sup>

Резюмируя сказанное, можно отметить, что:

➤ при ежемесячной плате по кредиту 5 руб./м<sup>2</sup>/мес. допустимы только следующие сочетания важнейших параметров при условии выделения кредитов на 10 лет под 10 % годовых:

- уровень ФРД равен 70 % от стоимости ремонта минус каждый процент доли бюджета в финансировании выборочных КР;
- уровень ФРД равен 90 % минус каждый процент доли бюджета в финансировании комплексных КР;

➤ при ежемесячной плате по кредиту 10 руб./м<sup>2</sup>/мес. допустимы только следующие сочетания важнейших параметров при условии выделения кредитов на 10 лет под 10 % годовых:

- уровень ФРД равен 40 % минус каждый процент доли бюджета в финансировании выборочных КР;

<sup>21</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

- уровень ФРД равен 55 % минус каждый процент доли бюджета в финансировании комплексных КР;

- при ежемесячной плате по кредиту 5 руб./м<sup>2</sup>/мес. допустимы только следующие сочетания важнейших параметров при условии выделения кредитов на 20 лет под 5 % годовых: уровень ФРД равен 40 % минус каждый процент доли бюджета в финансировании выборочных КР;

- уровень ФРД равен 80 % минус каждый процент доли бюджета в финансировании комплексных КР;

- при ежемесячной плате по кредиту 10 руб./м<sup>2</sup>/мес. допустимы только следующие сочетания важнейших параметров при условии выделения кредитов на 20 лет под 5 % годовых:

- для финансирования выборочных КР можно не использовать ФРД;

- уровень ФРД равен 60 % минус каждый процент доли бюджета в финансировании комплексных КР.

В каждой модели установление уровня ежемесячной платы, условий поддержки из бюджета и условий кредитования означает установление ограничений на объемы привлекаемых кредитов на КР МКД [3, 9].

## 2. ИЗУЧЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ И ПРИВЛЕЧЕНИЯ СРЕДСТВ НА ОСНОВЕ ЭТИХ ПЛАТЕЖЕЙ

### 2.1. Существующее Российское законодательство об обязательности платы за капитальный ремонт многоквартирного дома

Как видно из приведенного выше описания предлагаемых моделей финансирования капитального ремонта, все они, главным образом, сосредоточены на определении механизма обязательных платежей собственников помещений в многоквартирных домах.

Механизмы использования других источников финансирования (кредиты и бюджетных средства) детально не рассматриваются (за исключением Модели 3 и Модели 4). И это не случайно. Создание механизма платежей собственников на капитальный ремонт многоквартирных домов представляет сегодня в России наибольшую законодательную и практическую проблему.

Следует отметить, что во всех представленных моделях, кроме Модели 4, подразумевается введение обязательных платежей за капитальный ремонт, размер которых определяется не собственниками помещений в многоквартирных домах, а органами государственной власти или муниципального управления. Такой подход отличается от большинства европейских практик, но, представляется обоснованным в российских условиях. Важно то, какими будут принципы и механизмы формирования и использования средств за счет обязательных платежей собственников. Это в значительной степени определит и механизмы привлечения двух других источников финансирования – кредитов и бюджетных средств.

Притом, что в каждой из описанных выше моделей финансирования предлагается введение на законодательном уровне обязательных платежей собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт общего имущества в этих дома, предлагаемые подходы существенно различаются.

Все рассматриваемые модели финансирования капитального ремонта многоквартирных домов предлагают внесение изменений и дополнений в существующее законодательство в отношении механизма обеспечения обязательной платы собственников помещений на капитальный ремонт многоквартирного дома<sup>22</sup>.

---

<sup>22</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Рассмотрим существующие законодательные нормы в отношении обязанностей собственников помещений финансировать капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Гражданским кодексом Российской Федерации (ст. 210) установлен общий принцип содержания имущества – «собственник имущества несет бремя расходов по его содержанию, если иное не предусмотрено законом или договором».

В отношении многоквартирного дома Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК) установлен аналогичный принцип – «собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме» (ЖК, ст. 39, ч. 1). Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника (ЖК, ст. 39, ч. 2).

Жилищным кодексом также установлено, что:

- Плата собственника помещения в многоквартирном доме «за содержание и ремонт жилого помещения» включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (ЖК, ст. 154, ч. 2, п. 1);

- Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (ЖК, ст. 156, ч. 1);

- 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 (ЖК, ст. 158, ч. 3);

- При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома (ЖК, ст. 158, ч. 3). Жилищный кодекс содержит также нормы, регулирующие процедуру принятия решений о проведении капитального ремонта и установлении размера платы за содержание общего имущества, включая капитальный ремонт многоквартирного дома. Эти нормы определяют особенности принятия решений при разных способах управления многоквартирным домом.

*Анализ законодательства стран Центральной и Восточной Европы, показывает, что в этих странах:*

- Законодательно установлена обязанность собственников помещений в многоквартирных домах содержать общее имущество; общие расходы

распределяется между собственниками пропорционально размеру доли в общей долевой собственности.

- Законодательно установлены общие рамки в отношении управления многоквартирными домами с помещениями, принадлежащим различным собственникам, и на законодательном уровне практически не регулируют вопросы капитального ремонта.

- В некоторых странах установлены требования к энергоэффективности жилых зданий (Германия, Эстония, Латвия), в отдельных случаях – строительные нормы для эксплуатируемых зданий (Польша Словакия)<sup>23</sup>.

- Не существует законодательно определенной обязанности собственников квартир по проведению капитального ремонта дома, государством не устанавливается размер обязательных платежей собственников помещений на капитальный ремонт. В некоторых странах законодательно установлена обязанность создать фонд ремонта дома (Словакия, Эстония).

- За обеспечение надлежащего состояния дома отвечает товарищество собственников жилья или управляющий (управляющая организация), которые готовят для собственников предложения по содержанию многоквартирного дома, включая проведение ремонта и энергосберегающих мероприятий, и обосновывают необходимый размер платежей на эти цели.

- Все решения принимаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в большинстве стран – простым большинством голосов собственников (50 % +1). В практике управления многоквартирными домами в странах Центральной и Восточной Европы широко используется создание фонда ремонта дома (резервного фонда для финансирования будущего капитального ремонта, ликвидаций аварий), даже если обязанность создать фонд ремонта дома прямо не установлена законом.

- Размер платежей в фонд ремонта дома устанавливается общим собранием собственников помещений в доме (общим собранием членов ТСЖ) простым большинством голосов, после чего он становится обязательным для всех собственников помещений в доме. Взносы в фонд ремонта дома могут существенно различаться и по собранной информации составляют 0,25-1 € за кв.м в месяц. Этот фонд является основой для выплаты кредитов и часто является единственным обеспечением кредита.

Сравнение российского законодательства и законодательства стран Центральной и Восточной Европы в отношении регулирования вопросов проведения и финансирования капитального ремонта многоквартирных домов показывает, что в целом подходы законодателей очень близки, при этом в некоторых случаях российское законодательство более детально оп-

---

<sup>23</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

ределяет обязанности собственников помещений в отношении ремонта общего имущества в многоквартирном доме и процедуры принятия решений.

Проблема с проведением капитального ремонта многоквартирных домов по инициативе собственников помещений и за их счет заключается в том, что существующие нормы законодательства не стали повседневной практикой в управлении многоквартирными домами в России. Это можно объяснить несколькими причинами:

- низкой информированностью граждан;

- расширительным толкованием положения закона о приватизации обязанности бывшего наймодателя (государства, муниципалитета) провести капитальный ремонт многоквартирного дома, в случае если при приватизации жилого помещения данный многоквартирный дом нуждался в капитальном ремонте, как представителями органов власти, судами, общественностью;

- непоследовательностью государственной политикой при реализации реформ в сфере управления многоквартирными домами, включая предоставление органам местного самоуправления в определенных законом случаях принимать решения за собственников помещений, практику регулирования (ограничения) размера платы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, при оказании финансовой поддержки региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с федеральным законом № 185-ФЗ (размер субсидии на капитальный ремонт до 95 % его стоимости);

- низким качеством управления многоквартирными домами муниципальными и бывшими муниципальными организациями, их неумением и нежеланием планировать ремонты каждого многоквартирного дома и обосновывать перед собственниками квартир необходимость ремонтов и заблаговременного формирования средств на проведение капитального ремонта;

- негативным опытом жилищно-строительных кооперативов, потерявших накопления на проведение капитального ремонта в 90-х годах прошлого века из-за высокой инфляции и Низким уровнем доверия населения к управляющим организациям;

- низкой активностью (если не сказать высокой пассивностью) самих собственников жилья, практически не участвующих ни в принятии решений, касающихся их общего имущества.

Эти и другие причины приводят к тому, что собственники не принимают решений о сроке и работах по проведению капитального ремонта, необходимом размере платы для финансирования капитального ремонта («зачем решать и собирать деньги самим, если ремонт обязано выполнить государство»; «зачем платить на будущий капитальный ремонт, если управляющая организация все равно ничего не сделает, а деньги пропа-

дуг»). Необходимо переломить сложившееся отношение собственников помещений к финансированию капитального ремонта и изменить к лучшему практику управления многоквартирными домами. В качестве основы для этого целесообразно дополнить жилищное законодательство положениями, которые обеспечивали бы:

- создание работоспособного механизма установления и сбора обязательных платежей;
- собственников помещений в каждом многоквартирном доме на его ремонт и повышение энергоэффективности;
- уверенность собственников помещений в том, что средства, вносимые ими на капитальный ремонт дома, не пропадут (не будут расхищены) и будут использованы по назначению (на ремонт именно их дома).

## 2.2. Возможные механизмы установления обязательных платежей собственников помещений на капитальный ремонт дома

Необходимость дополнения российского жилищного законодательства механизмом установления обязательного платежа собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме практически не вызывает сомнения ни у кого из тех, кто в настоящее время предлагает для обсуждения модели финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности российского жилищного фонда. С 1 января 2013 года ФЗ установил необходимость такого платежа, однако полностью перейти на данную систему планируется с 2014 года.

Но взгляды на то, каким может или должен быть этот механизм, различаются весьма существенно.

1. Отчисления [на капитальный ремонт] включаются в налог на недвижимое имущество. Недостатки: зависимость от бюджетного процесса; невозможность [для собственников помещений] использовать средства на конкретные цели; риск неэффективного расходования средств.

2. Введение особого налогового сбора. Недостатки: предоставление услуг ограничивается государственными услугами; риск неэффективного расходования средств.

3. Введение неналогового сбора. Недостатки: спорный правовой статус, неэффективность уже существующих моделей (например, отчисления в глобальный резервный фонд организаций, предоставляющих услуги связи).

4. Обязательные взносы для членов товариществ (ассоциаций) собственников жилья. Недостаток: обязательное членство в ТСЖ не может быть принудительным.

5. Прямые платежи за услуги. Недостатки: по действующему Жилищному кодексу точное назначение платежа неясно, риск ухода управляющей компании вместе с накопленными средствами.

6. Открытие банковского счета для платежей. Недостатки: неясные права на денежные средства; риск ухода управляющей компании вместе с накопленными средствами.

7. Учреждение доверительного управления средствами. Относительно безопасная модель, широко используемая в России (в пенсионной системе, в инвестиционной сфере, в сфере обеспечения жильем военнослужащих).

8. Модель 5, предлагаемая Торгово-промышленной палатой, предлагает еще один подход к финансированию капитального ремонта многоквартирных домов, – введение в состав платежей жителей за жилищные услуги амортизационных отчислений на восстановление здания. Из отмеченных восьми возможностей для законодательного введения обязательных платежей собственников помещений на капитальный ремонт в предлагаемых моделях финансирования используются четыре<sup>24</sup>:

- введение неналогового сбора (с некоторой долей условности, исходя из практики отдельных российских регионов, так можно рассматривать передачу средств в управление Региональному фонду в модели «Взаимное финансирование»);

- открытие банковского счета для аккумулирования платежей на капитальный ремонт с вариантами:

- ✓ без установления особого режима банковского счета (в модели «Взаимное финансирование»);

- ✓ с особым режимом банковского счета (в модели «Фонд ремонта дома, в модели «Добровольные платежи»);

- учреждение доверительного управления средствами с вариантами, где доверительный управляющий – одна организация в регионе, отбираемая субъектом Российской Федерации (в модели «Региональный доверительный управляющий»);

- аккумулирование амортизационных отчислений у балансодержателя многоквартирного дома. Остальные механизмы введения обязательных платежей собственников помещений (включение платежей в налог на недвижимое имущество, введение особого налогового сбора, обязательные взносы для членов ТСЖ и прямые платежи за услуги) не предлагаются ни в одной из предлагаемых моделей финансирования капитального ремонта.

При всей кажущейся очевидности ответа на вопрос: «С какой целью предлагается ввести на законодательном уровне обязательные платежи собственников помещений в многоквартирных домах на капитальный ремонт?» в рассматриваемых моделях можно увидеть существенно различающиеся варианты ответа, а именно:

---

<sup>24</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

• *цель внесения обязательных платежей собственников помещений – накопление средств на капитальный ремонт:*

✓ постоянно, в течение всего срока эксплуатации многоквартирного дома (Модель 1 «Взаимное финансирование», Модель 5 «Амортизационные отчисления»)

✓ до тех пор, пока не будет накоплена сумма, установленная субъектом РФ как предельный размер стоимости капитального ремонта, после чего плата на капитальный ремонт не взимается (Модель 2 «Доверительный управляющий»);

• *цель внесения обязательных платежей – создание резерва для оперативного реагирования на чрезвычайные ситуации и демонстрация способности собственников помещений в МКД обеспечить определенный финансовый поток на цели капитального ремонта/реконструкции дома для получения кредита (Модель «Фонд ремонта дома»).*

Различие в целях (не сформулированных в явном виде в большинстве моделей) связано с тем, какой источник финансирования капитального ремонта многоквартирных домов разработчики моделей видят как основной в проведении капитального ремонта – уже собранные средства собственников помещений или привлеченные ими средства на финансовых рынках – кредиты.

Моделями, которые предполагают, что основным источником финансирования капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома должны стать кредиты, являются Модель 3 «Фонд ремонта дома» и Модель 4 «Добровольные платежи». Во всех остальных моделях указывается, что заемные средства привлекаются, если на ремонт не хватает накопленных средств собственников жилья, либо вообще не рассматриваются вопросы кредитования (Модель 5 «Амортизационные отчисления»)<sup>25</sup>.

### 2.3. Размер накоплений на капитальный ремонт и размер обязательных платежей собственников

Исходя из цели обязательных платежей, определяется и задача, связанная с размером накоплений на капитальный ремонт. В рассматриваемых моделях представлены три варианта необходимого размера накоплений на капитальный ремонт:

1) неограниченный размер накоплений, формируемых за счет постоянно взимаемых платежей на капитальный ремонт (Модель 1 «Взаимное финансирование» и Модель 5 «Амортизационные отчисления»);

---

<sup>25</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

2) размер накоплений, достаточный для проведения комплексного капитального ремонта многоквартирного дома (Модель 2 «Доверительное управление»);

3) размер накоплений (размер фонда ремонта дома), достаточный для проведения выборочных капитальных ремонтов и ликвидации непредвиденных аварийных ситуаций, а также – для внесения собственных средств в проект по комплексному капитальному ремонту дому в случае получения кредитных средств (Модель 3 «Фонд ремонта дома»).

*Размер обязательного платежа на капитальный ремонт в разных моделях предлагается устанавливать:*

- ✓ Органу государственной власти субъекта Российской Федерации.
- ✓ Органу местного самоуправления (в пределах минимальный и максимальный размеров платы, установленных субъектом РФ).

- ✓ Общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме на основании плана ремонтов (реконструкции) дома, но не ниже установленного федеральным законом размера.

- ✓ ТСЖ или управляющей организации – «балансодержателям» здания на основании кадастровой стоимости здания и в соответствии с законодательными актами, устанавливающими нормы амортизационных отчислений<sup>26</sup>.

Только Модель 4 «Добровольные платежи» предусматривает, что установление размера обязательной платы на капитальный ремонт нужно оставить на усмотрение собственников помещений в многоквартирных домах (как это обычно происходит в странах Центральной и Восточной Европы). Остальные модели предлагают установление обязательного размера платы органами власти, тем самым отражая существующую в России ситуацию – собственники помещений в многоквартирных домах за двадцать лет реформ не стали ответственными и заинтересованными в сохранении и улучшении своей недвижимости настолько, чтобы самостоятельно принимать решения о проведении ремонтов и установлении размера платы на эти цели.

Поэтому в четырех моделях предусматривается на законодательном уровне определенное принуждение собственников жилья к аккумулированию собственных средств на капитальный ремонт своих домов. Одно из различий между моделями в том, оставляет ли решение «сверху» о размере обязательных платежей возможности для проявления инициатив самих собственников жилья. Положения о том, что собственники помещения решением общего собрания могут установить больший размер платы на ка-

---

<sup>26</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

питальный ремонт, чем установлено органами власти, есть в Модели 2 «Доверительный управляющий» и в Модели 3 «Фонд ремонта дома».

У каждого из предлагаемых вариантов необходимого размера накоплений на капитальный ремонт есть свои сильные и слабые стороны. Обязательный платеж на капитальный ремонт, который вносится постоянно в течение всего срока существования многоквартирного дома.

Привлекательным в установлении размера постоянно вносимой обязательной платы на ремонт (Модель 1 «Взаимное финансирование» и Модель 5 «Амортизационные отчисления») является то, что, во-первых, это хорошо известная (можно сказать, привычная) практика, как для органов власти, так и для населения. Она в формате Модели 1 использовалась до вступления в силу нового Жилищного кодекса во многих муниципальных образованиях, а в настоящее время – в отдельных регионах (наиболее известный пример – Республика Татарстан) как основа для деятельности регионального фонда капитального ремонта, в котором аккумулируется платежи населения, проживающего в многоквартирных домах.

Во-вторых, преимуществом данного механизма является то, что решение принимается быстро и сразу для всех многоквартирных домов. Оно не зависит ни от состояния конкретного многоквартирного дома, ни от активности, ни от организованности граждан – собственников квартир. Собственникам не надо собираться на общие собрания. Управляющим организациям и председателям правлений ТСЖ не надо обосновывать стоимость ремонта, обсуждать и согласовывать размер платы с собственниками, поскольку решение о размере платы принято органом государственной власти.

В – третьих, устанавливаемый органами власти размер платы за капитальный ремонт по ряду причин не может быть высоким (например, в Татарстане размер платы на капитальный ремонт в 2012 году – 5 рублей на 1 квадратный метр общей площади квартиры). Он незначительно финансово обременяет собственников, а взамен у них есть надежда (обязательства органов власти), что когда наступит срок проведения капитального ремонта их дома, то этот ремонт будет профинансирован. Поэтому большинство собственников согласны мириться с таким платежом.

Такое простое решение сложного вопроса – сколько надо платить на капитальный ремонт, – может устроить многих.

Простота принятия решения, однако, имеет и негативные последствия. Обязательный платеж на капитальный ремонт, который вносится постоянно в течение срока существования многоквартирного дома просто как обязательная составная часть ежемесячного платежа, да еще и в размере, установленном не собственниками помещений, а органами власти, имеет тот недостаток, что он практически не связан ни с существующим техническим состоянием конкретного многоквартирного дома, ни с потребностями в ремонтах и в повышении энергоэффективности. Соответственно, такой

платеж и его размер не дают собственникам помещений в многоквартирном доме понимания, какой именно объем средств необходим для достижения конкретного результата по улучшению состояния общего имущества в своем доме. Они платят столько, сколько им «сказали». В результате нет нацеленности на достижение конкретного результата – провести ремонт к такому-то сроку. Чаще всего, нет понимания, какие затраты необходимы для ремонта или реконструкции дома.

Постоянный платеж, размер которого установлен органами власти (Модель 1), не учитывает то, что у собственников в разных домах разные расходы, и в некоторых домах собственники могли бы установить другой, более высокий (но финансово приемлемый для них) размер платежа на ремонт, чтобы сделать ремонт в более ранний срок чем, например, установлен нормативом или может быть определен для них органом местного самоуправления.

Решения, принимаемые органами власти за собственников, не способствуют формированию ответственного коллективного собственника многоквартирного дома. А механизм постоянного взимания платы и аккумулярование его в централизованных фондах (в региональном фонде ремонта или у регионального доверительного управляющего) «работает» на укрепление и без того достаточно распространенной точки зрения, что ответственность за проведение капитального ремонта лежит и будет продолжать и в будущем лежать на органах государственной власти субъекта РФ, органах местного самоуправления, а не на собственниках.

Что касается размера обязательной платы, то органы государственной власти не могут позволить себе установить высокий размер платы за капитальный ремонт, поскольку это вызовет социальный протест у большинства населения. Низкий размер обязательной платы за капитальный ремонт, не обременяя собственников квартир, приводит к необходимости<sup>27</sup>:

а) длительного накопления платежей собственниками помещений каждого отдельного многоквартирного дома до формирования сколько-нибудь значительных средств, необходимых для проведения крупного ремонта;

б) аккумулярования всех платежей в одних руках (региональном фонде), чтобы за счет средств собственников всех многоквартирных домов отремонтировать столько многоквартирных домов, на сколько хватит собранных средств (перераспределение средств согласно утвержденному графику ремонта многоквартирных домов), и далее этот цикл постоянно повторяется.

---

<sup>27</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Необходимость собственникам помещений в каждом доме длительно накапливать собственные средства (вариант а) приведет к тому, что достаточно долгое время капитальные ремонты не будут проводиться вообще, что значительно ухудшит и без того тяжелую ситуацию с ветшанием и низкой энергоэффективностью жилищного фонда. Это не может устроить ни органы власти, ни большинство собственников квартир в домах, уже сегодня нуждающихся в ремонтах. Поэтому законодательное принятие механизма установления органом государственной власти обязательной, но сравнительно невысокой платы за капитальный ремонт, в отсутствии других значительных источников финансирования практически неизбежно влечет за собой необходимость аккумулирования и использования этих средств через единый региональный фонд.

Все выше сказанное и относится и к введению обязательного платежа в виде амортизационных отчислений (Модель 5). Но здесь вопрос носит еще и специфическую финансовую окраску. Амортизация – это финансовый инструмент постепенного включения стоимости основных фондов (оборудования) хозяйствующего субъекта в затраты, и в конечном случае – в стоимость производимых их товаров и услуг. Для этого это оборудование, которое принадлежит этому хозяйствующему субъекту, учитывается в бухгалтерии – находится на балансе. Очевидно, в этой связи, что начислять амортизацию на здание управляющей компании или ТСЖ нет никаких содержательных оснований.

Здание не принадлежит этим организациям и не используется для ведения хозяйственной деятельности. Поэтому такой способ введения обязательных платежей на капитальный ремонт представляется содержательно не обоснованным.

Обязательное аккумулирование постоянно вносимых платежей собственниками в региональном фонде (Модель 1, вариант б) может создать устойчивую систему финансирования капитального ремонта многоквартирных домов только при условии постоянных бюджетных вливаний, компенсирующих потери средств предоставления дешевых кредитов и от инфляции. При этом собственники помещений могут ожидать, что в каждом многоквартирном доме в установленный нормативный срок (например, 1 раз в 25-30 лет) будет выполнен капитальный ремонт. Но набор работ и мероприятий и стоимость ремонта в рамках программ регионального фонда будут ограничены установленным минимумом.

Необходимо отметить, что система финансирования капитального ремонта через региональный фонд (Модель 1 «Взаимное финансирование») становится неустойчивой, если допустить (как это предлагается законопроектом, разработанным Фондом ЖКХ совместно с Минрегионом), что аккумулирование средств обязательных платежей собственниками в региональном фонде добровольно, и у собственников помещений есть возмож-

ность по решению общего собрания досрочно забрать свои накопления из регионального фонда.

Участвовать в системе взаимного финансирования через региональный фонд будут заинтересованы, главным образом, собственники помещений тех домов, которые уже сегодня нуждающихся в ремонте. Можно предположить, что собственники помещений новых домов и тех домов, нормативный срок ремонта которых наступит еще не скоро (лет через 10-15), будут заинтересованы в аккумулировании своих платежей на отдельных банковских счетах, которые, согласно законопроекту, должны будут открыть для накопления средств на ремонт товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы или управляющие организации. Деньги на отдельных банковских счетах не будут участвовать в системе взаимного финансирования. В связи с этим, объем средств, который будет поступать и расходоваться на капитальный ремонт региональным фондом, будет меньше, чем при обязательном поступлении платежей от собственников всех домов в региональный фонд. Соответственно и объем ремонтов, организованных в соответствии с утверждаемыми органами местного самоуправления графиками, будет меньше.

Возможность для собственников отдельных домов забрать свои средства из регионального фонда делает финансовый поток, проходящий через региональный фонд нестабильным. А это может отрицательно отражаться не только на объеме ремонтов, но и на возможности привлечения региональным фондом кредитов под финансовый поток, формируемый за счет добровольно передаваемых в управление средств платежей на капитальный ремонт<sup>28</sup>.

Возможность привлечения кредитов региональным фондом может быть реализована только через инструменты предоставления бюджетных гарантий. Не говоря о том, что и эти возможности ограничены, более важным представляется то, что в этом случае может быть создана ситуация, когда государство поддерживает не людей, решающих важную для государства задачу, а специально созданную структуру, которая препятствует выходу на этот потенциальный рынок конкурентно способных игроков из финансового сектора.

Законопроект, предлагающий Модель 1 «Взаимное финансирование», устанавливает еще одно ограничение по использованию средств, переданных в управление региональному фонду. Средства, поступившие от собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных в одном муниципальном образовании, могут расходоваться на ремонт других до-

---

<sup>28</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

мов, но находящихся в том же самом муниципальном образовании. Согласно этому ограничению общий поток средств разбивается на отдельные потоки по территориальному признаку. Можно предположить, что средства, оборачивающиеся через региональный фонд, но относящиеся к небольшим муниципальным образованиям (или с небольшим количеством многоквартирных домов), будут незначительны, соответственно, и объем ремонтов, которые будут проводиться в таких муниципальных образованиях, будет тоже небольшим.

Обязательный платеж на капитальный ремонт, который вносится до накопления требуемых на ремонт средств. Внесение обязательного ежемесячного платежа на капитальный ремонт в размере, установленном органом государственной власти (органом местного самоуправления), до тех пор, пока не накопятся необходимые средства на капитальный ремонт (в пределах, установленных субъектом РФ), имеет те же достоинства, что и отмеченные выше для постоянных платежей: решение о размере платежа принимается органами власти, не требует индивидуального подхода к каждому дому со стороны управляющих, усилий по организации общих собраний собственников помещений в каждом доме для принятия решения о размере платы на капитальный ремонт. Кроме того, в данном варианте у собственников помещений появляется ценовой ориентир – предельная стоимость капитального ремонта, установленная органами власти: собственники понимают, до формирования какого объема средств необходимо вносить платежи на капитальный ремонт<sup>29</sup>.

Но на практике, учитывая небольшой размер обязательной платы, устанавливаемый органами власти, накопление средств до предельного размера стоимости капитального ремонта мало отличается от рассмотренного выше механизма постоянного внесения обязательных платежей в течение срока эксплуатации дома. Для домов, срок ремонта которых еще не наступил, платежи собственников долгое время будут накапливаться, затем эти средства расходуются на финансирование капитального ремонта, после чего надо снова начинать копить средства на следующий ремонт. Для данного варианта, так же как и для постоянного внесения обязательных платежей, характерны такие недостатки как:

– нацеленность на долговременное накопление средств, формируемых за счет обязательных платежей собственников помещений;

– отдаленность для собственников во времени результата сбора средств (отсутствие нацеленности на результат и, соответственно, низкая мотивированность собственников);

---

<sup>29</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

– обесценивание накапливаемых средств в связи с инфляцией (более высокой в России в последние годы и в настоящее время, чем в европейских странах) и опережающим ростом цен на строительные материалы и строительные-монтажные работы;

– продолжающееся ухудшение состояния многоквартирного дома, пока копятся средства на капитальный ремонт.

Ограничение срока накоплений до формирования предельной стоимости проведения комплексного капитального ремонта многоквартирного дома предлагается в Модели 2 «Доверительное управление».

В модели доверительного управления предусматривается, что накопления, формируемые за счет обязательных платежей, могут расходоваться на ремонт только того многоквартирного дома, от собственников которого эти средства поступили. И это можно рассматривать как достоинство данной модели, поскольку соблюдается один из основных принципов гражданского законодательства – собственник имущества несет бремя содержания своего имущества. Поэтому модель доверительного управления направлена на то, чтобы сохранить права собственников помещений на накапливаемые средства. Но у модели доверительного направления есть серьезный недостаток, если рассматривать ее с точки зрения одной из стоящих перед государством задач – обеспечить, чтобы капитальные ремонты многоквартирных домов продолжались после завершения работы Фонда ЖКХ; не допустить резкого снижения объемов ремонтов.

При реализации модели доверительного управления весь период накоплений до требуемой на ремонт суммы средств платежи собственников помещений поступают и хранятся на банковских счетах доверительного управляющего – одной организации в регионе, выбранной субъектом РФ.

На протяжении более или менее длительного периода накопления средства «заморожены» на банковских счетах, являясь, таким образом, надёжным долгосрочным вкладом, который банки могут использовать для финансирования их обычных кредитных операций.

Так как в период накоплений крупные ремонты не проводятся, то эти средства временно оттекают из сферы ремонтов, они используются для других целей в других секторах экономики. В это время состояние многоквартирных домов продолжает ухудшаться. Это наиболее крупный недостаток механизма, предлагаемого Моделью 2 «Доверительное управление». Можно предвидеть резкое сокращение объемов капитальных ремонтов в течение ряда лет, если для финансирования ремонтов не будет направлен значительный объем бюджетных средств. Для прогнозирования объемов ремонтов при реализации Модели 2 и обоснования потребности в

бюджетных средствах (или кредитах) для предотвращения «провала» в капитальном ремонте необходимы специальные расчеты<sup>30</sup>.

Обязательный платеж на срок формирования фонда ремонта дома.

Третий возможный вариант длительности и размера обязательных накоплений на капитальный ремонт предполагает, что обязательные платежи вносятся собственниками помещений до тех пор, пока не будет сформирован фонд ремонта многоквартирного дома в минимальном размере, установленном субъектом РФ (Модель 3 «Фонд ремонта дома»).

Назначение фонда ремонта дома:

- создать резерв денежных средств для оперативного решения чрезвычайных ситуаций, не предусмотренных в текущих планах содержания общего имущества в многоквартирном доме (предотвращения, ликвидации и устранения последствий аварий);
- обеспечить собственную долю финансирования проекта ремонта/повышения энергоэффективности дома для получения кредита;
- продемонстрировать способность собственников помещений в многоквартирном доме совместно обеспечить определенный ежемесячный поток денежных средств, который может быть использован для выплаты кредита.

Таким образом, данный вариант законодательного введения обязательных платежей собственников на капитальный ремонт ориентирован не на обязательное постоянное или длительное накопление средств, а, главным образом, на создание основы для привлечения заемных средств в сферу капитального ремонта многоквартирных домов.

Достоинство данного варианта состоит в том, что обеспечивается создание в каждом многоквартирном доме некоторого резерва средств для решения неотложных задач, при этом государство не обязывает частных собственников к экономически неэффективному длительному накоплению средств в случае, срок проведения капитального ремонта многоквартирного дома наступит нескоро.

Установление органом государственной власти субъекта РФ минимального размера обязательной платы для формирования фонда ремонта дома и минимального размера фонда ремонта, так же как и в выше рассмотренных случаях, обеспечивает быстрое принятие решения, отсутствие всех сложностей, связанных с созывом и проведением общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме для установления размера платы для формирования фонда ремонта. В то же время у собственников помещений остается возможность увеличить срок и объем накоплений

---

<sup>30</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

по самостоятельному решению на основе плана ремонтов, предложенных управляющей организацией (или ТСЖ), в зависимости от необходимости обеспечить к определенному сроку требуемую долю финансирования для получения кредита или бюджетной субсидии. Кроме того, собственники также могут использовать фонд ремонта дома для сколько угодно длительного накопления средств, но уже по собственному решению, а не по требованию государства.

В Модели 3 предлагается установить, что средства фонда ремонта дома могут расходоваться как до достижения требуемого минимального размера фонда ремонта, так и после. В период формирования фонда ремонта требуемого минимального размера средства из него могут расходоваться только на проведение неотложных ремонтных работ, которые не могут быть оплачены за счет платы на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. При этом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны восполнить израсходованные средства фонда ремонта. После достижения требуемого минимального размера фонда ремонта средства из него могут расходоваться на цели проведения капитального ремонта и энергоэффективной модернизации дома. После завершения капитального ремонта и оплаты всех расходов по выполненным работам / оказанным услугам фонд ремонта дома восстанавливается до требуемого минимального размера за счет платежей собственников помещений [1, 2, 3, 9].

Отсутствие законодательно установленных обязательных платежей собственников накопительный ремонт, принятие решения о введении и размере такого платежа самими собственниками помещений, предлагаемое моделью 4 «Добровольные платежи» – это то, что уже установлено Жилищным кодексом.

Этот подход отражает общую международную практику, но, к сожалению, до сих пор не получил распространения в России. Неотложность проблемы капитального ремонта и повышения энергоэффективности жилищного фонда вынуждает к введению обязательных платежей собственников жилья на капитальный ремонт по одному из рассмотренных выше вариантов.

Сравнение разных вариантов установления размера обязательных платежей собственников помещений на капитальный ремонт и длительности обязательных накоплений показало, что создание фонда ремонта дома в установленном органом государственной власти субъекта Российской Федерации минимальном размере наиболее приемлемо как с социальной, так и экономической точек зрения. Достоинства данного варианта заключаются в следующем:

- ✓ простота принятия решения о размере минимальной обязательной платы и размере фонда ремонта дома;

- ✓ очевидность цели введения обязательного платежа и фонда ремонта дома для собственников жилья;
- ✓ минимизация рисков обесценивания накопленных средств, поскольку вместо длительного накопления предполагается использование средств финансовых институтов;
- ✓ возможность принятия собственниками помещений в каждом многоквартирном доме самостоятельных решений по увеличению размера платы на ремонт и увеличению размера фонда ремонта.

### 2.3. Средства, формируемые за счет обязательных платежей собственников на капитальный ремонт

Законодательством стран Центральной и Восточной Европы определено, что средства, которые собственники вносят на содержание общего имущества в многоквартирном доме, включая его капитальный ремонт и реконструкцию, являются средствами собственников помещений в доме, а не средствами, например, управляющей организации<sup>31</sup>.

В случае если в доме создано товарищество собственников жилья – это средства товарищества, но поскольку все собственники помещений в доме являются членами товарищества, то это ничего не меняет с точки зрения возможности собственников помещений считать эти средства своими общими средствами и распоряжаться ими, принимая решения на общем собрании.

Особенности российского законодательства делают вопросы о том, кому принадлежат средства, формируемые за счет обязательных платежей собственников помещений на капитальный ремонт, каков их правовой статус, кто вправе ими распоряжаться, чрезвычайно важными и наиболее сложными в предлагаемых механизмах участия собственников помещений в финансировании капитального ремонта многоквартирных домов.

В рассматриваемых моделях представлены несколько вариантов принадлежности средств, формируемых за счет обязательных платежей собственников помещений на капитальный ремонт:

1. Средства принадлежат каждому отдельному собственнику помещения в многоквартирном доме (Модель 2 «Доверительный управляющий»);
2. Средства являются общей долевой собственностью (общими средствами) собственников помещений в многоквартирном доме (Модель 1 а «Взаимное финансирование», Модель 3 «Фонд ремонта дома», Модель 4 «Добровольные платежи»);

---

<sup>31</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

3. Средства принадлежат региональному фонду капитальных ремонтов (Модель 1 б «Взаимное финансирование»);

4. Средства принадлежат балансодержателю – управляющей организации или ТСЖ (Модель 5 «Амортизационные отчисления»).

Исходя из общей логики жилищного законодательства, оплата капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме – это часть обязанности собственников помещений участвовать в общих расходах на содержание общего имущества. После внесения платежа на общие расходы собственник помещения перестает быть собственником внесенных средств, они становятся частью общего фонда для оплаты общих расходов<sup>32</sup>.

Но вопрос о принадлежности накапливаемых средств является очень сложным потому, что согласно российскому законодательству, средства, поступившие на счет юридического лица, становятся средствами этого юридического лица, если особый статус средств не установлен отдельным образом. Поэтому, если обязательные платежи собственников помещений поступают на счет управляющей организации, они становятся средствами управляющей организации. Даже если управляющая организация открыла для накопления средств собственников помещений на капитальный ремонт многоквартирного дома отдельный банковский счет (модель 1 а «Взаимное финансирование»), это счет управляющей организации, а средства, зачисленные на такой отдельный счет, становятся средствами управляющей организации, а не собственников помещений.

Создание в многоквартирном доме товарищества собственников жилья не решает проблему с принадлежностью средств, накапливаемых на капитальный ремонт, по ряду причин:

– в связи с добровольным членством собственников помещений в товариществе собственников жилья данное юридическое лицо не является стабильным, поскольку ТСЖ должно быть ликвидировано в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме – члены товарищества, обладают менее 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (преодоление в обозримом будущем законодательной проблемы добровольного членства в товариществе представляется маловероятным);

- если платежи собственников помещений на капитальный ремонт поступают на банковский счет товарищества, они становятся средствами товарищества как юридического лица и при процедуре банкротства поступают в конкурсную массу;

---

<sup>32</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

- при ликвидации товарищества в соответствии с порядком, установленным гражданским законодательством, имущество товарищества (в том числе денежные средства, накапливаемые на ремонт), оставшееся после исполнения

- всех обязательств, распределяется между членами данного юридического лица, соответственно для части собственников помещений их доли в накоплениях на ремонт дома будут потеряны;

- законодательство позволяет создание товарищества собственников жилья в нескольких многоквартирных домах, а в последние несколько лет было создано большое число «многодомовых» ТСЖ. Средства, вносимые собственниками помещений отдельного многоквартирного дома, не могут быть обособлены от средств собственников других домов, управляемых товариществом;

- порядок реорганизации «многодомовых» ТСЖ, установленный жилищным законодательством, не регулирует вопрос распределения средств реорганизуемого «многодомового» ТСЖ, сформированных за счет платежей (взносов) собственников помещений (членов ТСЖ) на капитальный ремонт, между товариществами, создаваемыми путем разделения реорганизуемого ТСЖ или путем выделения из него новых товариществ. Соответственно, неизбежны проблемы при разделении средств на капитальный ремонт «многодомового» ТСЖ;

- создание в последнее время большого числа «фиктивных» товариществ собственников жилья привело к невозможности для собственников помещений обеспечить контроль за расходованием такими товариществами средств, поступающих от собственников помещений, к финансовым злоупотреблениям.

Передача платежей собственников на капитальный ремонт в управление региональному фонду (организации, уполномоченной субъектом РФ) также означает, что эти средства зачисляются на счет регионального фонда и становятся средствами данной организации (модель 1 в «Взаимное финансирование»). Поэтому простое указание в законе на то, что накопления на капитальный ремонт являются общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме, не решает проблему сохранения права на эти средства за собственниками помещений. Сегодня российское законодательство определило один способ сохранения права собственности при передаче имущества в управление другому лицу – это доверительное управление. Согласно части 1 статьи 1012 гражданского кодекса, передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

По общему правилу, деньги не могут быть самостоятельным объектом доверительного управления (ч. 2 статьи 1013 Гражданского кодекса). Исключением, установленным Федеральным законом от 3 февраля 1996 г. №17-ФЗ, является передача денежных средств в доверительное управление кредитной организации.

Таким образом, кредитная организация может быть доверительным управляющим средствами на финансирование капитального ремонта.

Согласно Модели 2 «Доверительный управляющий», переданными в доверительное управление средства являются средствами каждого отдельного собственника помещения, а не общие средства собственников помещений в доме. Это вынужденная, искусственная схема, не соответствующая сущности отношений по участию собственников в общих расходах на ремонт. Очевидны противоречия между заявленным статусом передаваемых в доверительное управление средств (средства каждого отдельного собственника) и тем, что решение об использовании своих средств принимает не собственник, а общее собрание собственников помещений, а также тем, что собственник, теряя право собственности на помещение в доме, не может забрать свои накопления, переданные в доверительное управление. Об этом прямо говорит положение законопроекта о доверительном управлении средствами на финансирование капитального ремонта: «при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходят права на средства, переданные прежним собственником в доверительное управление, а также обязанности по их внесению, не исполненные прежним собственником». Это подтверждает предположение, что заявленный статус накоплений (средства каждого отдельного собственника) является формальным, фактически, принцип регулирования отношений, связанных с этими накоплениями, в модели 2 «Доверительный управляющий» аналогичен регулированию отношений, связанных с содержанием общего имущества в многоквартирном доме.

Можно достаточно уверенно утверждать, что обращение к доверительному управлению связано с желанием обособить средства, вносимые собственниками помещений на капитальный ремонт дома, от средств управляющих организаций, ТСЖ или других лиц (например, организации, уполномоченной субъектом РФ управлять этими средствами).

Но в результате Модель «Доверительный управляющий» «привязывает» средства, вносимые на капитальный ремонт не к многоквартирному дому, а к отдельным собственникам. Для решения задачи создания «общих средств собственников помещений для общих расходов на капитальный ремонт дома», обособления их от средств как отдельных собственников, так и средств любых других лиц, модель 3 «Фонд ремонта дома» предлагает на законодательном уровне ввести институт особого банковского счета, средства на котором принадлежали бы собственникам помещений в от-

дельном многоквартирном доме, а не владельцу счета – управляющей организации или ТСЖ.

Аналогичное предложение содержится и в Модели 4 «Добровольные платежи», использующей лучшую международную практику.

Введение банковского счета с особым статусом позволит обеспечить охранение права собственников помещений в доме на накопления на капитальный ремонт (общие средства собственников помещений); введение ограничений на использование средств на данном счете (только на установленные цели и по решению общего собрания собственников помещений или по решению суда).<sup>34</sup>

Из всех рассмотренных вариантов принадлежности средств, формируемых за счет обязательных платежей собственников помещений на капитальный ремонт, в наибольшей степени соответствует правам и обязанностям собственников общего имущества в многоквартирном доме статус накапливаемых средств как общих средств собственников помещений на общие расходы по улучшению состояния общего имущества (капитальному ремонту, повышению энергоэффективности).

Лучшая возможность для собственников помещений в многоквартирном доме при любом способе управления им – обособить общие средства на капитальный ремонт от средств каждого отдельного собственниками помещения и лица, управляющего домом, это открытие банковского счета с особым статусом, устанавливающим, что средства на счет принадлежат собственникам помещений, а не владельцу счета (Модель 3 «Фонд ремонта дома», Модель 4 «Добровольные платежи»<sup>35</sup>).

#### 2.4. Доступность накапливаемых средств для собственников помещений и обеспечение их целевого использования.

Возможность использования накопленных средств, в случае если собственники помещений на общем собрании приняли решение о проведении ремонта или энергосберегающих мероприятий, зависит от того, на чьем банковском счете эти средства находятся, требуется ли для использования средств одобрение какого-то уполномоченного государственного (муниципального) органа, а также используются ли они на капитальный ремонт других многоквартирных домов. Возможны следующие варианты:

1. Средства легко доступны, если они накапливаются на отдельном банковском счете ТСЖ или управляющей организации, и для их использо-

---

<sup>34</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>35</sup> Там же.

вания требуется только решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Модель 3 «Фонд ремонта дома», Модель 4 «Добровольные платежи»);

2. Средства менее доступны, чем в варианте 1, если они накапливаются на отдельном банковском счете ТСЖ или управляющей организации, но для их использования кроме решения общего собрания собственников необходимо одобрение уполномоченного государственного органа (Модель 1 а «Взаимное финансирование»);

3. Средства трудно доступны, если:

а. они находятся в доверительном управлении, поскольку кроме решения общего собрания собственников помещений требуется решение доверительного управляющего, а также необходимо время для высвобождения средств, размещенных доверительным управляющим на срочных депозитах, или использованных для приобретения облигаций (Модель 2 «Доверительный управляющий»);

б. все они вложены в ценные бумаги, эмитированные Фондом поддержки собственников жилой недвижимости (Модель 5 «Амортизационные отчисления»);

с. они переданы в управление региональному фонду и использованы для ремонта других домов (Модель 1 б «Взаимное финансирование»).

*Возможность доступа к накапливаемым средствам на капитальный ремонт особенно важна, когда необходимо провести работы для предотвращения или ликвидации последствий чрезвычайных (аварийных) ситуаций, для которых недостаточно текущих платежей на содержание дома. Если накопленные средства недоступны или трудно доступны, то расходы собственников возрастут, так как для ликвидации чрезвычайных ситуаций необходимо будет вносить дополнительные платежи (кроме текущих платежей и платежа на капитальный ремонт). Кроме обеспечения доступности для собственников помещений накопленных средств на капитальный ремонт не менее важно обеспечить сохранность накапливаемых средств, невозможность их использования без ведома собственников помещений, хищения лицами, на чьи счета эти средства поступают, а также невозможность использования накопленных средств на капитальный ремонт для удовлетворения требований к лицам, на счета которых они поступают, по обязательствам, не связанным с финансированием капитального ремонта дома.*

*В рассматриваемых моделях существуют следующие варианты:*<sup>36</sup>

1) Возможность использования средств, вносимых собственниками помещений на капитальный ремонт, без их ведома в связи отсутствием огра-

---

<sup>36</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

ничений по распоряжению этими средствами лицами, на счета которых эти средства поступают:

а) ТСЖ или управляющей организацией (Модель 1 а «Взаимное финансирование», Модель 5 «Амортизационные отчисления»);

б) Региональным фондом (Модель 1 б «Взаимное финансирование»);

с) Доверительным управляющим (Модель 2 «Доверительное управление»);

2) Невозможность использования средств, вносимых собственниками на капитальный ремонт, без решения общего собрания собственников помещений благодаря ограничениям, установленным для особого банковского счета (Модель 3 «Фонд ремонта дома», Модель 4 «Добровольные платежи»).

Для варианта 1 (а, б, с) велик риск утраты средств, накапливаемых на капитальный ремонт, в связи с недобросовестным поведением лица, на чей счет эти средства поступают, или банкротством этого лица. Единственная модель – Модель 2 «Доверительное управление» – предполагает, что возмещение собственникам помещений в многоквартирных домах утраченных денежных средств за время доверительного управления происходит за счет доверительного управляющего, а при отсутствии такого возмещения – за счет бюджета субъекта РФ.

Хотя эта мера направлена на защиту экономических интересов собственников жилья, ее нельзя признать удачной с точки зрения бюджетных расходов (бюджет несет ответственность за деятельность коммерческого юридического лица – доверительного управляющего, в качестве которого, скорее всего, сможет быть только кредитная организация).

Вариант 2 обеспечивает высокую степень защиты экономических интересов собственников помещений, поскольку особый режим банковского счета, на котором находятся средства платежей на ремонт, обеспечивает не только невозможность их использования лицом, открывшим счет (ТСЖ или управляющая организация), без решения общего собрания, но и невозможность их использования для удовлетворения требований к ТСЖ или управляющей организации в случае их банкротства, поскольку установлено, что эти средства не являются средствами ТСЖ или УК.

Из всех рассмотренных вариантов аккумулирования средств на капитальный ремонт лучшую доступность средств для использования по решению, принимаемому самими собственниками помещений обеспечивает вариант, при котором средства накапливаются на отдельном банковском счете ТСЖ или управляющей организации, и для их использования требуется только решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Модель 3 «Фонд ремонта дома», Модель 4 «Добровольные платежи»).

Из всех рассмотренных вариантов, предлагаемых в разных моделях введения платежей собственников на капитальный ремонт, уверенность собственников помещений в том, что средства, вносимые ими на капитальный ремонт дома, не будут использованы без их решения, не пропадут / не будут расхищены, обеспечивает только банковский счет с особым статусом, которым устанавливается, что средства на счете принадлежат собственникам помещений, а не владельцу счета (Модель 3 «Фонд ремонта дома», Модель 4 «Добровольные платежи»)<sup>37</sup>.

## 2.5. Принятие решений о проведении ремонта и его финансировании

В рассматриваемых моделях финансирования капитального ремонта предлагаются следующие варианты принятия решений о проведении ремонта за счет средств обязательных платежей (и других возможных источников финансирования):

**А.** Решение о проведении капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (Модель 3 «Фонд ремонта дома», Модель 4 «Добровольные платежи»), при этом:

– нормативные требования по видам работ, срокам их проведения, стоимости работ не устанавливаются, решения принимаются на основании предложения лица, управляющего домом;

– законодательное требование к количеству голосов, необходимому для принятия решения, снижается (простое большинство голосов собственников помещений в доме вместо требуемых в настоящее время 2/3 голосов) (Модель 4 «Добровольные платежи»)<sup>38</sup>.

**В.** Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

на основании результатов технического обследования многоквартирного дома, проводимого в обязательном порядке специализированной организацией раз в 5 лет (Модель 2 «Доверительное управление»). В принятии решения о перечне работ собственники помещений ограничены теми видами работ, которые указаны в отчете о техническом обследовании дома, иначе их финансирование не будет осуществляться доверительным управляющим. Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного

---

<sup>37</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>38</sup> Там же.

дома принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, при этом решение общего собрания нуждается в одобрении уполномоченного государственного органа (Модель 1 а «Взаимное финансирование»), которое может быть получено при условии, что виды работ и услуг по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, установленные решением общего собрания, соответствуют видам работ и услуг, установленных уполномоченным федеральным органом государственной власти, а срок проведения ремонта – установленному нормативному сроку для данного вида работ.

**Д.** Капитальный ремонт многоквартирного дома проводится в соответствии с календарным планом капитального ремонта, утвержденным органом местного самоуправления, при наличии решения общего собрания собственников помещений (Модель 1 б «Взаимное финансирование»). При этом виды работ и услуг по проведению капитального ремонта многоквартирного дома устанавливаются исходя из нормативного срока проведения работ и услуг по капитальному ремонту, установленных уполномоченным федеральным органом государственной власти [3, 9].

Модель 5 «Амортизационные отчисления» не содержит предложений о том, кто принимает решение о капитальном ремонте.

Таким образом, ни в одном из рассматриваемых вариантов не предлагается отказаться от установленного Жилищным кодексом общего правила – решение о проведении капитального ремонта принимает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Только в одной модели (Модель «Добровольные платежи») предлагается упростить процедуру принятия решения собственниками за счет снижения количества голосов, необходимых для принятия решений. В то же время, учитывая существующую ситуацию, когда из-за пассивности собственников помещений и неумения (нежелания) управляющих организаций, товариществ собственников жилья инициировать процесс принятия решений о проведении капитального ремонта в некоторых моделях предлагается порядок принятия решения о проведении капитального ремонта в случаях, когда техническое состояние здания требует неотложных мер по устранению угрозы безопасности проживания в доме, а собственники помещений не принимают необходимого решения. Предлагаются следующие варианты:

**Е.** Решение о проведении капитального ремонта принимает уполномоченный орган государственной власти субъекта РФ (государственная жилищная инспекция) в случае, если собственники не приняли решения о проведении капитального ремонта на основании результатов технического обследования многоквартирного дома, выполненного специализированной организацией. Доверительный управляющий финансирует работы по капитальному ремонту на основании решения уполномоченного органа государственной власти субъекта РФ (Модель «Доверительное управление»).

Ф. В случае если многоквартирный дом находится в состоянии, не соответствующем требованиям технического регламента о безопасности зданий и сооружений, уполномоченный государственный надзорный орган (государственная жилищная инспекция) направляет предписание собственникам помещений в многоквартирном доме устранить нарушения в установленный срок. В случае если собственники не выполнили предписание жилищной инспекции, не приняли решения о проведении необходимых работ, жилищная инспекция применяет к собственникам помещений меры административного воздействия, а затем при необходимости обращается в суд для понуждения собственников выполнить необходимые действия по приведению общего имущества в надлежащее состояние. Лицо, управляющее домом (управляющая организация или ТСЖ), на основании решения суда использует средства ремонта дома для финансирования работ, указанных в решении суда по иску жилищной инспекции.

Поскольку в вариантах Е и F рассматриваются случаи, когда средства собственников, накопленные на капитальный ремонт, предлагается использовать не по решению самих собственников, более обоснованным представляется в данном случае принятие решения судом, а не государственным органом.

Из всех рассмотренных вариантов наиболее простой процедурой принятия решения о капитальном ремонте дома (о перечне работ, сроке проведения и стоимости) в общем случае является принятие решения общим собранием собственников помещений в доме по предложению лица, управляющего домом (ТСЖ, управляющая организация)<sup>39</sup>.

Для упрощения процедуры принятия решения о капитальном ремонте дома собственниками помещений в многоквартирном доме целесообразно ввести в законодательство изменение, согласно которому для принятия решения достаточно простого большинства голосов собственников помещений в доме.

Для случая, когда собственники помещений в доме не приняли решения о капитальном ремонте для устранения несоответствия дома обязательным требованиям безопасности, рекомендуется дополнить законодательство положением о принятии соответствующего решения судом по иску органа государственного жилищного надзора<sup>40</sup>.

---

<sup>39</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>40</sup> Там же.

### 3. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА НА ФИНАНСОВОМ РЫНКЕ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В РОССИИ

В ближайшем будущем наиболее реалистичной представляется возможность привлечения на цели капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов в России средств банков. Такие финансовые институты, как пенсионные и инвестиционные фонды, вряд ли можно считать потенциальными источниками капитала для указанных целей<sup>41</sup>.

Пенсионные фонды в Российской Федерации не могут служить источником средств, доступных для инвестирования в энергоэффективную модернизацию жилищного фонда ввиду ограничений действующего законодательства.

Направления инвестирования средств как Пенсионного Фонда Российской Федерации, так и негосударственных пенсионных фондов ограничены законом: средства пенсионных накоплений могут быть инвестированы только в активы, разрешенные для инвестирования средств пенсионных накоплений в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 111-ФЗ «Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в Российской Федерации». В свою очередь, закон «Об инвестировании средств для финансирования накопительной части трудовой пенсии в Российской Федерации» (ст. 26) содержит закрытый перечень разрешенных активов, в которые могут инвестироваться средства пенсионных накоплений. Разрешенные активы включают:

- ценные бумаги российского государства и некоторых международных финансовых организаций, акции,
- облигации, акции и ипотечные ценные бумаги российских эмитентов, которые обращаются на организованном рынке ценных бумаг и отвечают критериям, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, паи индексных инвестиционных фондов, размещающих средства в государственные ценные бумаги иностранных государств, а также денежные средства, валюта и депозиты на счетах в кредитных организациях.

Указанный Закон (ст. 26, ч. 2) содержит прямой запрет на размещение средств пенсионных накоплений в иные объекты инвестирования, прямо не предусмотренные в приведенном выше перечне.

Законодательство устанавливает, что пенсионные накопления могут быть инвестированы только при соблюдении принципов надежности акти-

---

<sup>41</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

вов, обеспечения сохранности средств, доходности и ликвидности инвестиционных портфелей, информационной открытости, прозрачности и профессионального управления процессами инвестирования (закон «О негосударственных пенсионных фондах», ст. 24, ч.1). Вследствие этого инвестирование средств пенсионных накоплений даже в разрешенные законом активы возможно, только если указанные активы соответствуют ряду дополнительно устанавливаемых требований закона (ст. 24, ч. 4). Кроме того, Правительством Российской Федерации могут устанавливаться дополнительные ограничения на инвестирование средств пенсионных накоплений в отдельные классы активов, разрешенные законом (ст. 24, ч.6).

Таким образом, пенсионные фонды не могут осуществлять прямых вложений в капитальный ремонт домов, как и предоставлять займов, а только приобретать ценные бумаги. Необходимо учитывать, что товарищества собственников жилья как некоммерческие организации не могут выпускать ценные бумаги, а управляющие организации, как правило, не имеют достаточного обеспечения для выпуска таких ценных бумаг, которые можно было бы размещать для получения средств для инвестирования в капитальный ремонт домов.

Поэтому пенсионные фонды не могут рассматриваться как источник финансов для инвестирования в капитальный ремонт.

#### Инвестиционные фонды<sup>42</sup>

Средства инвестиционных фондов в настоящий момент также практически недоступны для вложения в энергоэффективную модернизацию жилищного фонда. В Российской Федерации, по разным оценкам, насчитывается от 70 до 125 инвестиционных фондов. Основную роль на рынке инвестиций играют крупные иностранные структуры, в их числе Baring Vostok Capital Partners, AIG-Brunswick Millennium fund, Инвестиционный фонд «США – Россия» (управляющая компания – Delta Capital Management), Russia Partners Management LLC, Sputnik Technology Ventures и др.

Большинство названных инвестиционных фондов заинтересованы в крупных проектах в России (порядка € 5-8 млн.), приносящих доходность не менее 15-25 %. Есть и более мелкие инвестиционные фонды, готовые вкладывать от € 0,25 млн., но, по оценке экспертов, российские бизнес-проекты, связанные со строительством и эксплуатацией недвижимости, являются традиционно непривлекательными для всех инвестиционных фондов из-за «малой доходности и трудностей с выходом из проекта после окончания инвестиционного периода, невзирая на низкую рискованность проектов».

---

<sup>42</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

### Банки

Кредиты банков можно считать наиболее реальным инструментом привлечения финансирования на российском рынке капитала для целей капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов. Банковская система в Российской Федерации весьма развита: среди 100 самых крупных банков СНГ 69 находятся в России. На начало 2012 г, по данным Банка России, в стране насчитывалось 1123 кредитные организации, в том числе 1063 банка и 60 небанковских кредитных организаций.

По информации, представленной РИА «Новости», на 1 сентября 2012 года суммарный кредитный портфель российских банков достиг 25,3 трлн руб. в результате положительной динамики, причем прирастает объем кредитов, выданных как юридическим лицам (некредитным организациям), так и физическим лицам. Стоит отметить, что концентрация кредитов в российской банковской системе находится на высоком уровне. Пять крупнейших банков выдали более 50 % от общего объема кредитов. На 50 крупнейших банков приходилось почти 84 % всех выданных в стране кредитов. При этом на первую сотню банков приходится уже более 90 % всех кредитов.

Российские банки уже в течение многих лет работают с физическими лицами по предоставлению краткосрочных потребительских кредитов и ипотечных кредитов, которые являются долгосрочными. Среди всех российских кредитных организаций 621 (58 %) предоставляют жилищные ипотечные кредиты.

В 2012 году только первая десятка банков с самым большим портфелем ипотечных кредитов выдала таких кредитов на 276,1 млрд руб.

Из этого можно сделать вывод, что в целом, большинство российских банков имеет опыт предоставления долгосрочных кредитов, возвращаемых за счет платежей физических лиц. Это может означать, что при решении вопроса обеспечения кредитов на цели капитального ремонта и энергоэффективной модернизации общего имущества в многоквартирных домах и установления мер воздействия на неплательщиков по таким кредитам, опыт выдачи и возврата ипотечных кредитов может быть применен при разработке нового направления кредитования.

Что касается кредитов, предоставляемых в настоящее время банками юридическим лицам, такие кредиты, в основном, направлены на развитие бизнеса. Результаты опросов руководителей финансовых организаций (коммерческих банков, инвестиционных компаний, инвестиционных банков и инвестиционных подразделений универсальных банков), ежегодно проводимые экспертами Группы компаний BDO в России, показывают, что наибольшее предпочтение банки и другие финансовые институты отдают кредитованию торговли, энергетики и производства товаров массового потребления.

*Указанные предпочтения, по данным BDO, остаются неизменными в течение нескольких лет год. Кредитование организаций жилищно-коммунального хозяйства так же не первый год занимает последнее (15-е) место в рейтинге предпочтений коммерческих банков и иных финансовых институтов<sup>43</sup>.*

При этом 66 % банков предпочитают кредитование среднего бизнеса (с выручкой € 8 -80 млн в год), остальные почти поровну делятся между финансированием мелкого (выручка до € 8 млн в год) и крупного бизнеса (выручка более € 80 млн в год). Более половины (52 %) опрошенных руководителей финансовых институтов считают предпочтительным кредитование проектов стоимостью до € 8 млн., при этом 67 % указали, что необходимый вклад собственных средств заемщика/объекта инвестирования в финансирование проекта составляет 20-30 % стоимости проекта.

Перечень требований коммерческих банков к объектам инвестирования возглавляют финансовое состояние компании, финансовые прогнозы, наличие обеспечения и ситуация на отраслевом рынке. Кроме этого, в десятку требований входят также прозрачная организационная структура юридического лица, наличие гарантий, системы управления и отчетности.

Критичными представляются предпочтения банков относительно сроков, на которые преимущественно выделяется финансирование: 77 % опрошенных руководителей финансовых институтов предпочитают кредиты на сроки от 1 года до 5 лет, причем такой кредит считается среднесрочным. Долгосрочное финансирование (от 5 лет и более) доступно только у 2 % банков и финансовых институтов.

Таким образом, в настоящее время российские банки сконцентрированы на предоставлении среднесрочных (от 1 года до 5 лет) кредитов в размере до € 8 млн на цели развития среднего бизнеса в сферах торговли, энергетики и производства товаров массового потребления. Самыми важными требованиями к заемщику являются финансовая устойчивость организации-заемщика и наличие обеспечения.

Кредитование организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (товариществ собственников жилья и управляющих организаций), на цели повышения энергоэффективности домов вплоть до настоящего времени не входило в сферу интересов коммерческих банков в России<sup>44</sup>.

Среди причин отсутствия интереса банков к размещению кредитов на цели капитального ремонта и энергоэффективной модернизации жилья можно назвать:

– отсутствие (у ТСЖ) или недостаточность (у управляющих организаций) ликвидного обеспечения для кредита; – ненадежность ТСЖ как заемщика из-за возможности его ликвидации, если доля собственников, яв-

<sup>43</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>44</sup> Там же.

ляющихся членами ТСЖ, сокращается, и количество голосов, принадлежащих членам товарищества, становится менее 50 % от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, и не несения собственниками материальной ответственности по обязательствам товарищества перед банком;

- рискованности кредитования «коллектива собственников помещений» ввиду сомнений в 100 %-м возврате соответствующей доли кредита каждым из собственников;

- отсутствия кредитной истории у ТСЖ и, как правило, у управляющих организаций;

- отсутствие сформированного спроса на кредиты на цели капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов.

В то же время, при появлении возможности снизить риски кредитования собственников на цели капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов банки проявляют бóльшую заинтересованность в предоставлении таких кредитов. В России сегодня есть отдельные примеры предоставления таких кредитов.

Так, Банк «Центр-инвест» в г. Ростове-на-Дону при финансовой поддержке Международной Финансовой Корпорации (IFC) реализует программу повышения энергоэффективности в сфере жилищно-коммунального хозяйства на Юге России. В рамках этой программы Банк «Центр-инвест» в 2010–2011 гг. предоставил кредиты как минимум одному товариществу собственников жилья и одной управляющей организации в Ростовской области для осуществления энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах. Привлечение средств международного финансового института позволило сделать условия этих кредитов доступными для собственников жилья, однако использованное в этих случаях решение вопроса об обеспечении кредита (поручительство членов правления ТСЖ) вряд ли может быть тиражируемым.

В ближайшем будущем из всех финансовых институтов на российском рынке, которые могли бы предоставлять заемные средства на цели капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов в России, наиболее реалистичной представляется возможность привлечения средств банков<sup>45</sup>.

В целом, большинство российских банков имеет опыт предоставления долгосрочных кредитов, возвращаемых за счет платежей физических лиц. Это может означать, что при решении вопроса обеспечения кредитов на цели капитального ремонта и энергоэффективной модернизации общего имущества в многоквартирных домах и установления мер воздействия на

---

<sup>45</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

неплательщиков по таким кредитам, опыт выдачи и возврата ипотечных кредитов может быть применен при разработке нового направления кредитования.

Кредитование организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами (товариществ собственников жилья и управляющих организаций), на цели повышения энергоэффективности домов вплоть до настоящего времени не входило в сферу интересов коммерческих банков в России.

Есть первый опыт проектов предоставления банками кредитов для финансирования энергоэффективных мероприятий в многоквартирных домах.

В настоящее время ни собственники, ни управляющие организации в подавляющем большинстве случаев не смогут реализовать мероприятия по повышению энергоэффективности многоквартирных домов только за счет собственных средств. В этой связи важна доступность заёмных средств для проведения капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов.

Однако до настоящего времени в России спрос на долгосрочные кредиты коммерческих банков или займы иных финансовых институтов на цели капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов со стороны собственников жилья, управляющих или энергосервисных компаний еще практически не сформирован.

#### Собственники помещений и ТСЖ<sup>46</sup>

Для собственников помещений основным препятствием обращения за долгосрочным кредитом является неизбежность повышения платежей за содержание и ремонт общего имущества, чтобы вернуть кредит, из-за высоких процентных ставок по кредитам. Высокие ставки, в свою очередь, обусловлены, во-первых, общим высоким уровнем инфляции в стране и, как следствие, высокими ставками рефинансирования Банка России.

Во-вторых, на размер ставок влияет тот факт, что для банков кредитование товариществ собственников жилья и даже управляющих организаций является высоко рискованным из-за отсутствия ликвидного обеспечения и гарантий по кредитам и нестабильного правового положения ТСЖ (необязательность членства в ТСЖ и вследствие этого возможность ликвидации ТСЖ практически в любой момент).

Кроме того, нормы российского законодательства о мерах к собственникам помещений, имеющим задолженности по платежам за содержание и ремонт общего имущества, не дают товариществам уверенности в том, что они смогут быстро и во всех подобных случаях получить возмещение долгов собственников по расходам на капитальный ремонт.

---

<sup>46</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

В то же время в российских городах есть множество примеров того, что товарищества собственников жилья реализуют относительно небольшие по стоимости, но приносящие заметную экономию расходов на коммунальные услуги, проекты энергосбережения в многоквартирных домах, которыми они управляют. Такие проекты, как правило, осуществляются за счет средств, собранных собственниками на счету ТСЖ. В последнее время отмечаются и примеры комплексных капитальных ремонтов с мерами энергоэффективной модернизации домов, осуществляемых с использованием бюджетных субсидий.

Таким образом, товарищества собственников жилья демонстрируют заинтересованность и готовность реализовывать проекты энергосбережения, которые приводят к сокращению расходов товарищества на коммунальные ресурсы и, следовательно, уменьшению платежей собственников за коммунальные услуги. Возможность того, что появятся беззалоговые и недорогие кредиты для товариществ собственников жилья, может ещё подстегнуть интерес собственников к реализации проектов повышения энергоэффективности многоквартирных домов [3, 9].

#### Управляющие организации<sup>47</sup>

Управляющие организации до настоящего времени не были заинтересованы в привлечении кредитов в модернизацию многоквартирных домов, поскольку не рассматривали этот вид деятельности как выгодную и необходимую составляющую часть своей работы.

Это, прежде всего, объясняется неустойчивостью положения управляющих организаций в современных законодательных условиях. Срок договора управления многоквартирным домом, согласно Жилищному кодексу, не должен превышать 5 лет. Для капиталоемких мероприятий по энергосбережению это слишком короткий срок, за который вложения в энергоэффективность могут не окупиться. К тому же, способ управления многоквартирным домом может быть изменен в любое время решением общего собрания собственников помещений, а договор управления, заключенный с управляющей организацией, может быть расторгнут (или не продлен на новый срок). Помимо этого, управляющие организации, как правило, не имеют достаточного обеспечения, которое позволило бы привлекать кредиты под невысокие проценты.

Для того, чтобы появился выраженный спрос на кредиты для целей капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов со стороны управляющих организаций, необходимо:

---

<sup>47</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

– установить возможность заключения долгосрочных договоров управления многоквартирными домами в случае реализации проектов энергосбережения;

– установить законодательные меры для обращения взыскания (вплоть до продажи) на помещения собственников, имеющих задолженности по платежам за содержание и ремонт (включая капитальный) общего имущества, аналогичные мерам по обращению взыскания на помещения, приобретенные за счет кредита банка и заложенные в обеспечение возврата такого кредита.

Кроме того, управляющим организациям предстоит научиться так строить свои взаимоотношения с заказчиками – собственниками жилья, чтобы последние принимали решения о проведении капитального ремонта, доверяли управляющей организации привлечь кредит для реализации проекта на финансовом рынке и добросовестно оплачивали расходы на погашение долга перед банком [3, 2, 4, 9].

#### *Энергосервисные организации*

Еще одна возможность привлечения средств финансового рынка в жилищный сектор – заключение договоров на выполнение энергосберегающих мероприятий с энергосервисными организациями. При этом следует отметить, что энергосервисные отношения, предусматривающие возврат вложений ЭСКО за счет стоимости сэкономленных энергоресурсов, в России в настоящее время только начинают формироваться.

Суть энергосервисного (performance) контракта заключается в том, что ЭСКО вкладывает собственные либо привлеченные средства в реализацию мероприятий по энергосбережению, а затем на протяжении срока действия контракта получает возмещение вложенных средств с определенной доходностью за счет повышения энергоэффективности, что обычно выражается в сокращении потребления энергоресурсов.

Возможность получения банковских кредитов под реализацию энергосервисных контрактов – важное условие их реализуемости, и энергосервисные организации, действующие на российском рынке, могли бы сформировать определенный спрос на долгосрочные кредиты. Наиболее вероятные заемщики – это крупные энергосервисные компании, имеющие достаточное обеспечение, предоставляющее им доступ к ресурсам банков и других финансовых институтов. Такие организации, как правило, заинтересованы в крупных проектах – одинаковые мероприятия, выполняемые на большом количестве объектов одного заказчика. Однако в жилищном секторе трудно говорить о проектах энергоэффективности на больших пакетах многоквартирных домов: каждый многоквартирный дом является отдельным объектом управления, решения по которому принимаются только собственниками данного дома.

Следовательно, энергосервисный контракт будет заключаться на оказание услуг и выполнение работ только на одном доме, и стоимость этого контракта будет относительно небольшой. Это значит, что небольшими

будут и кредиты, при этом издержки на банковскую оценку проекта и заемщика составят заметную долю от размера кредита.

Формирование спроса на долгосрочные заёмные средства, привлекаемые на финансовом рынке, для целей капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов со стороны собственников жилья, управляющих и энергосервисных компаний в России затрудняется сложностью получения и высокой стоимостью кредитов, а также рядом законодательных и институциональных барьеров, препятствующих развитию самоуправления собственников и управлению многоквартирными домами как бизнеса.

В то же время присутствует готовность товариществ собственников жилья, а также управляющих организаций и энергосервисных компаний реализовывать проекты энергосбережения, в результате которых сокращаются расходы на коммунальные ресурсы для многоквартирного дома, а полученная экономия может быть использована для погашения обязательств по возврату кредита банка.

Наличие целевых банковских продуктов кредитования энергоэффективных проектов капитального ремонта и реконструкции многоквартирных домов, которые могли бы предоставляться без имущественного залога и под относительно небольшие проценты, стимулирует развитие спроса на кредиты со стороны товариществ собственников жилья, а также управляющих организаций и энергосервисных компаний.

### **3.1. Анализ предлагаемых моделей финансирования капитального ремонта многоквартирных домов с точки зрения возможностей привлечения заемных средств банков и иных финансовых институтов**

Представленные в предыдущих разделах модели финансирования капитального ремонта, в основном, сосредоточены на определении механизма обязательных платежей собственников помещений в многоквартирных домах, в то время как механизмам кредитования в большинстве моделей отводится второстепенная роль. Модель 3 «Фонд ремонта дома» и Модель 4 «Добровольные платежи» предполагают, что основным источником финансирования капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома должны стать кредиты. Во всех остальных моделях указывается, что заемные средства привлекаются, если на ремонт не хватает накопленных средств собственников жилья<sup>48</sup>.

---

<sup>48</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

### 3.1.1 Анализ Модели 1 «Взаимное финансирование» с точки зрения возможностей привлечения заемных средств

Модель 1 предусматривает, что «законом субъекта Российской Федерации должен быть определен порядок использования кредитных и заемных средств и (или) страхования для целей обеспечения финансирования расходов по капитальному ремонту многоквартирных домов». При этом не указано, для кого или для каких организаций, использующих кредитные и заемные средства для целей обеспечения финансирования расходов по капитальному ремонту многоквартирных домов, должен устанавливаться такой порядок.

Поскольку данная модель уже имеет некоторое продвижение в ряде регионов, приведём пример того, как рассматривается вопрос кредитования капитального ремонта многоквартирных домов на региональном уровне. В сентябре 2011 года Правительство республики Башкирия, Сбербанк и Фонд ЖКХ заключили рамочное соглашение о создании Регионального фонда реконструкции и капитального ремонта многоквартирных домов. Концепция создания указанного Регионального фонда предполагает, что Региональный фонд может:

- привлекать кредитные средства для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов;
- выдавать поручительства товариществам собственников жилья по кредитам, привлекаемым товариществами;
- предоставлять временно свободные средства в качестве займов товариществам собственников жилья или управляющим организациям и уполномоченным кредитным организациям.

Таким образом, Модель 1 «Взаимное финансирование» не рассматривает привлечение заёмных средств финансовых институтов для целей капитального ремонта многоквартирных домов в качестве значимого механизма финансирования, но допускает возможность различных схем кредитования капитального ремонта многоквартирных домов, при которых заемщиками могут выступать региональные фонды капитального ремонта или товарищества собственников жилья / управляющие организации.

При этом ни один из проанализированных документов, содержащих предложения по внедрению Модели 1, не содержит информации, позволяющей судить о предложениях по обеспечению кредитов, требованиям к заемщику и к проекту капитального ремонта, возможным характеристикам кредитного продукта, а также по мерам государственной поддержки, направленным на привлечение коммерческих банков и снижение их рисков (гарантии и т.п.) или мерам государственной поддержки собственников, берущих кредит на цели капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирного дома.

### 3.1.2. Анализ Модели 2 «Доверительное управление» с точки зрения возможностей привлечения заемных средств

Модель 2 предусматривает, что «в случае недостаточности средств, накопленных за счет платы за капитальный ремонт, для финансирования капитального ремонта, доверительный управляющий по поручению, содержащемуся в решении о проведении капитального ремонта, принимаемом общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или органом государственной власти субъекта Российской Федерации, вправе от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме привлекать кредиты и займы для финансирования капитального ремонта».

Проект указанного федерального закона также устанавливает, что субъект Российской Федерации утверждает региональную программу финансирования капитального ремонта многоквартирных домов на срок не менее 5 и не более 10 лет, которая, в том числе, предусматривает предоставление займов из регионального фонда финансирования капитального ремонта, созданного субъектом Российской Федерации (займы должны быть возвращены собственниками помещений в многоквартирном доме до завершения региональной программы).

Таким образом, данная модель предусматривает возможность привлечения для финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов средств банковских кредитов, а также заемных средств регионального фонда финансирования капитального ремонта, однако придаёт такой возможности второстепенное значение, только как «запасному варианту» в случае недостаточности средств накоплений собственников. Модель 2 «Доверительное управление» также не детализирует возможные схемы кредитования и меры по привлечению банков и других финансовых институтов, как и Модель 1<sup>49</sup>.

### 3.1.3. Анализ Модели 3 «Фонд ремонта дома» с точки зрения возможностей привлечения заемных средств

Модель 3, которая предусматривает финансирование капитального ремонта за счет сочетания накопления собственных средств в фонде ремонта дома с привлечением заемных средств (кредита коммерческого банка). При этом основным по объему источником финансирования в рамках данной модели являются заемные средства – кредиты коммерческих банков.

С соответствием с моделью «собственные средства собственников помещений должны некоторое время (желательно, от 2 до 5 лет) до получения кредита накапливаться в фонде ремонта дома для финансирования за

---

<sup>49</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

счет них определенной доли стоимости (например, не менее 10-20 %) комплексного капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома». Это обусловлено тем, что коммерческие банки в России требуют, чтобы заемщик принимал участие в финансировании проекта за счет собственных средств (обычно около 20-30 % стоимости проекта).

При этом цель накопления средств в фонде ремонта дома, в данном случае, не только накопить значительную часть необходимых для получения кредита средств, но и продемонстрировать банку-кредитору способность собственников помещений в многоквартирном доме вносить ежемесячно определенную плату в фонд ремонта дома, за счет которой будет в дальнейшем погашаться кредит. Кроме того, Модель 3 предлагает, чтобы средства фонда ремонта дома могли использоваться для оплаты возврата кредитов (займов), полученных для финансирования капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, и обслуживания таких кредитов (займов).

Модель 3 предусматривает в качестве основных характеристик кредитования коммерческими банками капитального ремонта и повышения энергетической эффективности многоквартирных домов следующее:

- заемщиком кредита выступает товарищество собственников жилья или управляющая организация, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; обеспечением возврата кредита являются средства, аккумулированные в фонде ремонта многоквартирного дома, и обязательства собственников помещений по внесению платежей за капитальный ремонт в фонд ремонта дома в размере, необходимом для обеспечения выплат по кредиту (будущий ежемесячный поток средств в фонд ремонта дома);

- дополнительным обеспечением по кредиту по требованию банка может являться поручительство созданного для этой цели субъектом Российской Федерации регионального гарантийного агентства; такие поручительства предоставляются гарантийным агентством товариществам собственников жилья и управляющим организациям на платной основе для получения кредита коммерческого банка на цели капитального ремонта многоквартирных домов, повышения их энергетической эффективности.

Модель 3 предполагает, что гарантийное агентство должно быть уполномочено разрабатывать требования к заемщику, а также требования к проекту капитального ремонта для предоставления поручительства с целью минимизации рисков кредитования, и содержит предложения по минимальным требованиям к заемщику, касающиеся финансовой дисциплины собственников помещений в многоквартирном доме.

Для обеспечения исполнения обязательств собственниками помещений по возврату кредитных средств Модель 3 предлагает законодательно установить такие меры ответственности собственников помещений за несвое-

временное и неполное внесение платежей как право кредитора (ТСЖ, управляющей организации) зарегистрировать залог на помещение собственника в кадастре недвижимости (ЕГРП) (вследствие чего невозможна продажа помещения без погашения долга), и возможность обращения взыскания по долгам на помещение собственника, даже являющееся единственным местом проживания<sup>50</sup>.

#### 3.1.4. Анализ Модели 4 «Добровольные платежи» с точки зрения возможностей привлечения заемных средств

Модель 4 содержит детальные предложения по вопросам привлечения банковских кредитов для проведения капитального ремонта и предусматривает, что управляющая организация либо ТСЖ по решению собственников помещений:

- выступает заемщиком по кредиту;
- имеет полномочия по сбору платежей собственников для погашения кредита и взысканию задолженности с недобросовестных собственников помещений по текущим платежам и платежам по погашению кредита.

Если заемщик – управляющая организация, то собственники помещений заключают долгосрочный договор управления на срок не менее чем на срок возврата кредита.

Средства, накопленные на отдельном банковском счете, в первую очередь направляются на подготовку проекта и накопление средств для первоначального взноса для получения кредита (не менее 15 – 20 % от стоимости капитального ремонта).

Для усиления ответственности собственников помещений по погашению кредита данная модель предполагает использовать механизмы, позволяющие оформлять залог квартиры собственника. В случае отказа собственника погашать кредит, ТСЖ вправе проводить открытые торги по реализации имущества и погашать образовавшуюся задолженность собственника.

Для создания механизмов коммерческого кредитования работ по капитальному ремонту Модель 4 «Добровольные платежи» предусматривает необходимость создания:

- «банковского продукта, позволяющего кредитовать ТСЖ либо управляющую организацию под будущие денежные потоки;
- системы частичных платных (коммерческих) гарантий по кредитам на капитальный ремонт под залог общих помещений в многоквартирном доме, под право требования платежей за жилищные услуги;

---

<sup>50</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

– государственной системы предоставления гарантий для частных банков при реализации определенного перечня мероприятий капитального ремонта и (или) энергоэффективных мер с большим сроком окупаемости и (или) для определенных групп зданий».

Также одной из предлагаемых мер является освобождение коммерческих банков от необходимости создания резервов в Центральном Банке по необеспеченным кредитам, предоставляемым на цели финансирования капитального ремонта многоквартирных домов<sup>51</sup>.

### 3.1 5. Анализ Модели 5 «Амортизационные отчисления» с точки зрения возможностей привлечения заемных средств

Модель 5 основана на обязательных отчислениях собственников и, так же, как Модель 1, практически не уделяет внимания вопросам привлечения заемных средств для целей финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов, лишь допуская гипотетическую возможность того, что кредиты могут привлекаться. Эта возможность описана как возможность «рассчитывать на достаточно дешевое фондирование российских банков и привлечение внебюджетных средств в жилищную сферу под залог новых ценных бумаг, под гарантии или поручительства создаваемого финансового института, под обязательства объединений управляющих МКД организаций» и отражается в следующих положениях:

– амортизационные отчисления, полученные от собственников балансодержателем общего имущества в многоквартирном доме в обязательном порядке направляются на приобретение ценных бумаг, эмитированных Фондом поддержки собственников жилой недвижимости (который образуется вследствие реорганизации Фонда ЖКХ), а эти ценные бумаги, в свою очередь, «могут быть проданы либо стать залоговым обеспечением при получении банковского кредита на цели ремонта общего имущества многоквартирного дома и повышение его энергоэффективности»;

– создаваемый финансовый институт – Фонд поддержки собственников жилой недвижимости сможет или будет обязан (из анализируемых документов это неясно) предоставлять гарантии или поручительства по кредитам для проведения ремонтов и восстановления общего имущества в многоквартирных домах.

---

<sup>51</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

### 3.2. Подходы к решению основных вопросов кредитования проектов капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов

Далее рассматриваются подходы к возникающим в настоящий момент наиболее важным вопросам механизма кредитования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов в предлагаемых моделях.

Модель 1 «Взаимное финансирование» и Модель 5 «Амортизационные отчисления», не предлагают никакого решения по вопросу о том, кто должен принимать решения о привлечении заёмных средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов. Все остальные модели предполагают, что такое решение должны принимать собственники помещений в многоквартирном доме<sup>52</sup>.

Во всех описаниях моделей 2, 3 и 4 указывается, что решение принимается на общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах большинством голосов (кворум принятия решения должен устанавливаться законом).

Только Модель 5 «Амортизационные отчисления» не содержит прямых указаний на то, кто может выступать заемщиком при кредитовании проектов капитального ремонта. Три из пяти моделей – Модель 1 «Взаимное финансирование», Модель 3 «Фонд ремонта дома» и Модель 4 «Добровольные платежи» предполагают, что кредиты предоставляются товариществу собственников жилья или управляющей организации. При этом в двух последних моделях сделано уточнение, что управляющая организация может выступать заемщиком по кредиту на капитальный ремонт, если собственники помещений дали ей такое поручение.

Данное предложение соответствует лучшей международной практике: в большинстве стран Центральной Европы и Балтии большая часть кредитов на капитальный ремонт и модернизацию многоквартирных домов предоставляется объединениям собственников помещений. В Российских условиях для внедрения данного предложения необходимо законодательно решить вопрос о стабильности товарищества собственников жилья, поскольку действующие нормы Жилищного кодекса о добровольном членстве в ТСЖ, и о возможности его ликвидации при критическом уменьшении числа членов этой организации или при изменении способа управления по решению собственников, превращают ТСЖ в ненадёжного заемщика. Предложение о закреплении законодательного требования о невозможности ликвидации ТСЖ до погашения кредита или переоформления обяза-

---

<sup>52</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

тельств по кредитному договору содержится в Модели 3 «Фонд ремонта дома».

Что касается управляющих организаций, то их надёжность для банка как заемщика по долгосрочному кредиту также в настоящее время подвергается сомнению, так как длительность договора управления не превышает пяти лет, кроме того, договор с собственниками может быть расторгнут и раньше, если собственники решат изменить способ управления. Лишившись платежей собственников, управляющая организация может возвращать кредит только из уставного капитала, размер которого может не превышать 10 тысяч рублей. Поэтому для предоставления управляющим организациям возможности выступать квалифицированным заемщиком долгосрочных кредитов на капитальный ремонт многоквартирных домов, необходимо будет также предусмотреть законодательные меры по обеспечению управляющим организациям – заёмщикам большую стабильность в договорных отношениях с собственниками. Предложения по данному вопросу содержатся только в Модели 4 «Добровольные платежи».

Теоретически, каждый из собственников помещений может обратиться в банк за кредитом, чтобы профинансировать свою долю расходов на капитальный ремонт дома (такой опыт есть в некоторых странах). В этом случае банк будет рассматривать каждого из собственников помещений как заемщика, но это влечёт большие затраты времени по сбору и оценке документов как для собственников помещений, так и для банка, при этом части собственников помещений может быть отказано в кредите. Фактически имеющееся в доме сообщество собственников помещений вообще не может рассматриваться банком как заемщик. Даже если бы все собственники помещений рассматривались как созаемщики общего кредита, с точки зрения формальной оценки, для банка это то же, что и кредитовать каждого собственника отдельно. Поэтому предложение, содержащееся в моделях 1, 3 и 4 о том, чтобы заемщиком кредита было юридическое лицо, можно считать наиболее целесообразным.

Модель 1 «Взаимное финансирование» также допускает, что заемщиком средств на капитальный ремонт может выступать региональный фонд капитального ремонта. Можно предполагать, что региональному фонду потребуются дополнительные средства в случае, если средства, собранные собственниками в указанном фонде в какой-либо момент времени будут недостаточными для того, чтобы покрыть все обязательства фонда по финансированию капитального ремонта тех домов, где нормативный срок капитального ремонта наступил и собственники которых (участвующие в системе добровольного взаимного финансирования) приняли решение о проведении капитального ремонта. Но, поскольку региональный фонд капитального ремонта не располагает другими источниками пополнения капитала, кроме средств платежей собственников, то и погашать кредит

(с выплатой процентов) фонд будет вынужден за счет платежей собственников. Это поведёт за собой наступление необходимости для органов местного самоуправления довольно резко увеличить размер обязательного платежа, что может вызвать социальное недовольство. Такая ситуация, когда при недостаточности капитала и отсутствии иных источников его наполнения, кроме платежей собственников, региональный фонд вынужден будет обращаться за кредитами, делает систему крайне неустойчивой<sup>53</sup>.

Модель 2 «Доверительное управление» предполагает, что заёмщиком по кредиту выступает доверительный управляющий, причем доверительный управляющий привлекает кредиты и займы «от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме».

Следует отметить, что данное предложение не соответствует действующему гражданскому законодательству. Во-первых, Гражданский кодекс гласит, что доверительный управляющий действует от своего имени, а не от имени доверителя, хотя и в его интересах. Во-вторых, только кредитная организация может управлять денежными средствами собственников помещений.

Из этого следует вывод, что Модель 2 «Доверительное управление» требует доработки. В противном случае, внедрение модели в существующих формулировках потребует изменения Гражданского кодекса и банковского законодательства, в том числе, чтобы не допустить возникновения конфликта интересов, который очевидно возникнет, если кредитная организация (банк), выступающая доверительным управляющим, будет от имени собственников брать кредит у себя же.

### 3.2.1. Вопросы обеспеченности кредитов в различных моделях

Вопрос обеспечения кредита – один из самых важных, от его решения в основном зависит доступность кредитов на цели капитального ремонта для товариществ собственников жилья и для управляющих организаций. Как показывает опыт других стран, ремонты и энергосбережение в многоквартирных домах становятся практикой, как только у собственников помещений в лице их объединений появляется возможность брать кредиты без залога недвижимости, поскольку товарищества недвижимостью не владеют, а собственники квартир не готовы закладывать своё жильё. Возможность брать кредиты под поток будущих платежей и/или под гарантии сторонних организаций стимулировала проведение энергоэффективных ремонтов в Словакии, Эстонии, Венгрии и др.

---

<sup>53</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Анализируемые в рамках настоящего отчета Модель 1 «Взаимное финансирование» и Модель 2 «Доверительное управление» не предлагают решения данной проблемы. Модель 5 «Амортизационные отчисления» предлагает использовать в качестве обеспечения банковского кредита на цели ремонта общего имущества многоквартирного дома и повышение его энергоэффективности ценные бумаги, эмитированные Фондом поддержки собственников жилой недвижимости, который должен быть создан путем реорганизации Фонда ЖКХ. Какой ликвидностью будут обладать такие ценные бумаги, не ясно в настоящий момент, поскольку модель не указывает, чем данные ценные бумаги будут обеспечены. Поэтому доступность кредитов под ценные бумаги Фонда поддержки собственников жилой недвижимости остается под вопросом.

Модель 3 «Фонд ремонта дома» и Модель 4 «Добровольные платежи» предлагают решения, основанные на лучшей международной практике – предоставление кредитов без залога недвижимости, обеспеченные будущими потоками платежей собственников в фонд ремонта (Модель 3) или платежей, специально предназначенных для погашения и обслуживания кредита (Модель 4)<sup>54</sup>.

В первом случае (Модель 3) наличие сформированного или формирующегося фонда ремонта дома будет служить для банка-кредитора подтверждением того, что собственники помещений способны ежемесячно вносить платежи установленного размера и будут надёжными плательщиками по кредиту.

Следует отметить, однако, что, поскольку средства на счетах организаций не могут быть предметом залога (запрещено Постановлением Высшего арбитражного суда Российской Федерации), а будущие платежи не рассматриваются банковским законодательством в качестве обеспечения кредитов, то кредит, выданный банком товариществу собственников жилья или управляющей организации без залога недвижимости или ценных бумаг, будет считаться необеспеченным. Это влечет за собой необходимость создания коммерческими банками резервов в Центральном Банке по необеспеченным кредитам и, соответственно, повышение процентной ставки. Поэтому Модель 4 «Добровольные платежи» предусматривает необходимость внесения изменений в правила Центрального Банка РФ с целью освобождения коммерческих банков от необходимости создания резервов в Центральном Банке по необеспеченным кредитам, предоставляемым на цели финансирования капитального ремонта многоквартирных домов.

Также Модель 3 и Модель 4 предусматривают, что в качестве дополнительного обеспечения по кредитам могут использоваться поручительства третьих лиц (агентств). Модель 3 «Фонд ремонта дома» предусматривает, что субъектами Российской Федерации могут создаваться региональные

---

<sup>54</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

гарантийные агентства, которые будут предоставлять поручительства товариществам собственников жилья и управляющим организациям на платной основе для получения кредитов коммерческих банков на цели капитального ремонта многоквартирных домов, повышения их энергетической эффективности.

Модель 4 «Добровольные платежи» предполагает необходимость создания системы частичных платных (коммерческих) гарантий по кредитам на капитальный ремонт «под залог общих помещений в многоквартирном доме, под право требования платежей за жилищные услуги». Реалистичность последнего положения представляется сомнительной: получение гарантий, во-первых, за плату, а во-вторых, еще и под залог имущества или права требования платежей вряд ли может быть привлекательным для собственников.

Кроме того, общее имущество в многоквартирных домах не подлежит отчуждению и, следовательно, не может передаваться в залог. Если же в доме есть индивидуально определенные помещения, не являющиеся частью общего имущества, но находящиеся в общей долевой собственности собственников помещений, то для их передачи кому-либо в залог требуется стопроцентное согласие всех собственников, что маловероятно достижимо.

Модель 4 «Добровольные платежи» также предусматривает необходимость государственных гарантий для коммерческих банков, предоставляемых «для конкретного перечня мероприятий капремонта и (или) для конкретных групп зданий, и (или) для реализации долго окупаемых, но очень энергоэффективных мер». Данное предложение может показать определенную эффективность на стадии пилотных проектов, направленных на достижение строго установленных государственной политикой целей.

Однако, чтобы обеспечивался реально необходимый объем капитальных ремонтов и проекты повышения энергоэффективности осуществлялись на постоянной основе, предоставление кредитов на эти цели должно стать для коммерческих банков обычной практикой и привлекательным бизнесом. Предоставлять же государственные гарантии за счет бюджета коммерческим банкам, которые извлекают из выдачи кредитов достаточную прибыль, представляется излишним<sup>55</sup>.

Только в двух моделях из рассматриваемых в рамках данного анализа – Модели 3 «Фонд ремонта дома» и Модели 4 «Добровольные платежи» содержатся предложения по разработке требований к заёмщику.

Предложения Модели 4 «Добровольные платежи» касаются требований к формированию (через платежи со всех собственников на специальный счет, открываемый управляющей организацией или ТСЖ) первоначальных средств для финансирования технического аудита, разработки

---

<sup>55</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

проекта ремонта и первоначальный взнос при получении кредита, который должен составлять не менее 15-20 % от стоимости капитального ремонта.

Модель 3 «Фонд ремонта дома» предусматривает, что требования к заемщику должно разрабатывать гарантийное агентство. Такими требованиями могут быть:

- суммарная задолженность собственников помещений перед ТСЖ (управляющей организацией) по обязательным взносам (платежам) не превышает 10 % от суммы среднемесячных счетов к оплате за последние 6 месяцев (или за последний год);

- сумма средств в фонде ремонта дома до обращения за кредитом и поручительством должна быть не менее 10 % от стоимости капитального ремонта;

- возможность дополнительного требования о наличии в фонде ремонта «нерасходуемого остатка» в размере трех месячных платежей по кредиту);

- сумма, которую собственники помещений перечисляют в фонд ремонта дома, превышает ежемесячные платежи по кредиту не менее чем на 15 % (не позднее, чем на месяц заключения кредитного договора).

Данные предложения основаны на опыте других стран Европы, в частности – Эстонии, Латвии, Словакии, Польши и Венгрии. В этих странах требования к заемщику, как правило, вырабатываются на первом этапе государственными или уполномоченными государством структурами (например, гарантийным агентством) с целью содействия коммерческим банкам в минимизации их рисков при кредитовании объединений собственников жилья на цели капитального ремонта и модернизации домов, и в последующем корректируются банками исходя из полученного опыта кредитования.

В странах Центральной Европы и Балтии при разработке государственной политики стимулирования капитального ремонта и привлечения кредитов на эти цели существенное внимание уделялось тому, чтобы реализуемые собственниками жилья проекты приводили к реальному энергосбережению в многоквартирных домах. Поэтому, например, в Словакии, реализуется программа Государственного фонда развития жилья по предоставлению льготных кредитов (с низкими процентными ставками) товариществам собственников жилья, при соблюдении требования о достижении как минимум 20 %-ной экономии энергии (при условии, что после окончания проекта расход энергии на отопление здания не превысит нормы, установленной специальным предписанием). В Венгрии субсидируется процентная ставка до уровня (3-4 % годовых) для кредитов на проекты, дающие повышение энергоэффективности и использование возобновляемых источников энергии<sup>56</sup>.

---

<sup>56</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Банки, финансируя проекты энергоэффективной модернизации жилья, не ставят условий для заёмщика по достижению определенного уровня энергосбережения, однако общим требованием со стороны банков является обоснование источников погашения кредита – это может быть как повышение платежей собственников, так и экономия от снижения потребления коммунальных ресурсов.

Предлагаемые к реализации в России модели финансирования на данный момент не содержат предложений по установлению требований к проектам капитального ремонта многоквартирных домов. Только Модель 3 «Фонд ремонта дома» содержит предложение уполномочить создаваемые региональные гарантийные агентства разрабатывать требования к проектам капитального ремонта, если для их финансирования товарищества собственников жилья или управляющие организации хотят получить кредит и обращаются в гарантийное агентство для получения поручительства.

Ни одна из рассматриваемых моделей не содержит предложений или предположений о возможных характеристиках банковского продукта, таких как возможный срок кредита и процентная ставка. И, хотя данные вопросы напрямую влияют на доступность и привлекательность кредитов для собственников помещений, на данный момент представляется вполне оправданным, что им не уделяется большого внимания на данной стадии разработки моделей финансирования. Первоочередными сейчас являются вопросы более высокого порядка – о цели внедрения предлагаемых механизмов, о введении или не введении обязательных платежей собственников, о снятии законодательных и институциональных барьеров для вовлечения банковского сектора в финансирование капитального ремонта многоквартирных домов<sup>57</sup>.

### 3.2.2. Меры, применяемые к неплательщикам по обязательствам, связанным с погашением кредита, взятого на проведение капитального ремонта

Одним из важных моментов, связанных со снижением банковских рисков невозврата кредитов, является законодательное установление мер принудительного взимания задолженности. Эти меры призваны не только обеспечить получение банком требуемых сумм для возврата выданных кредитов, но и повысить ответственность собственников. В таких странах, как Словакия и Эстония, в качестве меры воздействия на должника применяется регистрация товариществом залога на имущество должника, действующая вплоть до погашения долга. Эта мера, влекущая ограничение на продажу помещения, применяется параллельно со стандартными процедурами взимания задолженности по конкретным платежным обязательствам, включая обращение в суд за решением об уплате долга в пользу истца. Законодательство ряда стран, например, Эстонии, Словакии, Польши, преду-

---

<sup>57</sup> Там же.

смаатривает возможность (после того, как стандартные процедуры оказываются не давшими результата) судебного решения о продаже помещения должника на открытом аукционе и присуждения кредитору части выручки от продажи помещения в размере, необходимом для уплаты долга.

Две из анализируемых моделей финансирования капитального ремонта, предлагаемых для реализации в России, – Модель 3 «Фонд ремонта дома» и Модель 4 «Добровольные платежи» содержат меры воздействия на неплательщиков по обязательствам, связанным с погашением кредита.

Модель 3 «Фонд ремонта дома», исходя из международного опыта, предусматривает необходимость внесения изменений в законодательство Российской Федерации в части:

- введения права кредитора (ТСЖ, управляющей организации) регистрировать залог на помещение должника – собственника в кадастре недвижимости (ЕГРП) (вследствие чего будет невозможна продажа помещения без погашения долга);

- возможности обращения взыскания по долгам на помещение собственника, даже являющееся единственным местом проживания.

Модель 4 «Добровольные платежи» предлагает применение следующих мер при неплатежах свыше 5-6 месяцев:

- отключение электроэнергии и газа;

- по заявлению ТСЖ или управляющей организации перевод субсидий на оплату ЖКУ непосредственно на счет ТСЖ или управляющей организации;

- на основании судебного приказа – обращение взыскания на заработную плату и иные доходы должника;

Кроме того, Модель 4, как и предыдущая модель, предполагает необходимость создать механизмы, позволяющие товариществу собственников жилья принимать в залог помещение должника, а также «проводить торги по реализации имущества (продажа квартиры без предоставления иной жилплощади с лишением прав на квартиру при сохранении права на проживание)». Также модель предлагает законодательно закрепить за пенсионерами право заключить с банком договор обратной ипотеки (аналог пожизненной ренты).

Другие модели, рассматриваемые в рамках данного анализа, мер воздействия на неплательщиков не предусматривают.

### 3.2.3. Меры стимулирования участия банковского сектора в кредитовании проектов

Три из моделей, анализируемых в настоящем разделе, кроме Модели 1 «Взаимное финансирование» и Модели 2 «Доверительное управление», опираясь на опыт ряда стран Восточной Европы, предусматривают меры государственной помощи, направленные на формирование возможностей для снижения рисков коммерческих банков при кредитовании проектов капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов. Основным инструментом таких мер помощи, в соответствии с названными моде-

лями, является участие государства в создании специальных структур, задачей которых будет предоставление гарантий по кредитам (модели 3, 4, 5). Модель 3 предлагает создание гарантийных агентств на уровне субъектов Российской Федерации, в то время как Модель 5 – создание Фонда поддержки собственников жилой недвижимости на основе реорганизованного Фонда ЖКХ. Модель 4 предусматривает создание акционерного общества с участием государства для рефинансирования кредитов, выданных коммерческими банками на проведение капитального ремонта за счет выпуска облигаций, гарантированных государством – по аналогии с системой, созданной в сфере ипотечного кредитования.<sup>58</sup>

Наличие таких структур представляется чрезвычайно важным для формирования рыночных условий кредитования повышения энергоэффективности. Задача этих институтов должна заключаться, в конечном счете, в создании рыночного банковского продукта по кредитованию модернизации многоквартирных домов. Представляется также целесообразным, чтобы эти институты формировали понятные и исполнимые требования к инвестиционным проектам по энергоэффективной модернизации, требования к заемщикам, проводили анализ (андеррайтинг) кредитных заявок, чтобы сформировать для коммерческих банков основу для самостоятельной оценки заемщика и проекта и минимизации своих рисков по подобным кредитам. В случае успешного выполнения этой задачи потребность в гарантиях отпадет.

Модель 4 «Добровольные платежи» также предусматривает необходимость государственных гарантий для коммерческих банков, предоставляемых «для конкретного перечня мероприятий капремонта и (или) для конкретных групп зданий, и (или) для реализации долго окупаемых, но очень энергоэффективных мер», которая не представляется целесообразной.

Только две модели из рассматриваемых: Модель 3 «Фонд ремонта дома» и Модель 4 «Добровольные платежи», – предполагают, что основным источником финансирования капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома должны стать кредиты<sup>59</sup>.

Во всех остальных моделях указывается, что заемные средства привлекаются, если на ремонт не хватает накопленных средств собственников жилья. Механизмам кредитования в трех моделях отводится второстепенная роль.

---

<sup>58</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>59</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

## 4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ НАПРАВЛЕНИЙ ОКАЗАНИЯ МЕР ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ

### 4.1. Встраивание государственной поддержки в систему финансирования капитального ремонта с использованием других финансовых источников

#### 4.1.1. Анализ зарубежного опыта и законодательства зарубежных стран

Законодательство разных стран устанавливает обязанность собственников помещений в многоквартирных домах обеспечить безопасное состояние и нести расходы на капитальный ремонт общего имущества (общей долевой собственности) в многоквартирных домах, но ни в одной стране законодательство не устанавливает ни обязательного размера платы на капитальный ремонт, ни способа финансирования капитального ремонта. Эти вопросы относятся к компетенции собственников имущества<sup>60</sup>.

Исключение составляет Беларусь, где в соответствии с Постановлением Совета Министров Республики «собственники жилых помещений, наниматели, члены организации граждан-застройщиков производят обязательные ежемесячные отчисления на капитальный ремонт жилых домов в размере 100 процентов от суммы платы за техническое обслуживание жилых помещений». Эти отчисления аккумулируются на субсчетах жилищно-эксплуатационных организаций, городских (районных) объединений жилищно-коммунального хозяйства, местных исполнительных и распорядительных органов, открываемых для накопления средств, поступающих от населения на капитальный ремонт жилищного фонда.

Анализ международного опыта финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирного жилищного фонда показывает, что собственники жилья используют следующие основные способы финансирования капитального ремонта/модернизации:

- использование резервного фонда (фонда ремонтов) объединения собственников помещений в многоквартирном доме (ассоциации, товарищества, кооператива), который создается по решению общего собрания для целей капитального ремонта на протяжении достаточно длительного времени;
- использование разовых достаточно крупных денежных взносов собственников помещений в многоквартирном доме на цели ремонта;
- использование заемных средств на финансовом рынке.

---

<sup>60</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Как правило, использование резервного фонда (фонда ремонтов) объединения собственников помещений в многоквартирном доме (юридического лица) в сочетании с кредитами является основным механизмом финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов в международной практике.

В 90-е годы в процессе массовой приватизации жилья страны Центральной Европы и ВЕКЦА столкнулись с ветшанием многоквартирных домов, отсутствием их капитального ремонта, не говоря уже о модернизации. Реальных механизмов, которые позволяли бы привлекать средства коммерческих финансовых институтов на приемлемых условиях, не было. Накопительные схемы тоже практически не работали вследствие высокой инфляции. Более того, не только в России, но и во многих других странах, шли длительные дискуссии о том, что первый капитальный ремонт многоквартирных домов после их приватизации следует проводить за счет старого собственника, т.е. за государственные деньги, а не за счет средств частных собственников.

Высокая потребность в средствах на модернизацию многоквартирных домов, которые не могли быть в обозримой перспективе генерированы собственниками, вызвала необходимость соучастия государств Центральной Европы в финансировании капитального ремонта и модернизации жилья. В России до последнего времени также капитальные ремонты осуществляются в основном за счет средств бюджета. Учитывая, что и в ближайшем будущем, наиболее вероятно, российское государство и муниципалитеты не смогут полностью отстраниться от участия в финансировании капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда, представляется полезным переориентировать меры государственной (муниципальной) поддержки, направив их на стимулирование инициатив собственников жилья, формирование устойчивой системы финансирования на основе доступных заёмных средств и частичное снижение финансового бремени, лежащего на собственниках, по приведению в надлежащее состояние или улучшению жилищной недвижимости.<sup>61</sup>

Таким образом, государственную поддержку финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов целесообразно осуществлять по следующим направлениям: предоставление бюджетных субсидий на софинансирование капитального ремонта/модернизации; повышение доступности кредитов.

---

<sup>61</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

#### 4.1.2. Бюджетные субсидии

В России предоставление бюджетных субсидий на капитальный ремонт многоквартирных домов в период 2008 – 2011 годов осуществляется через специально созданную государственную корпорацию – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. При этом доля бюджетных средств в капитальном ремонте домов составляет, как правило, 95 %, собственники жилья вносят не менее 5 %.

В то же время в политике предоставления бюджетных грантов на капитальный ремонт в странах Центральной Европы наблюдается большое разнообразие, – используются:

- «стимулирующие» субсидии, способствующие запуску программ капитального ремонта;

- целевые программы субсидий, ориентированные на энергоэффективные мероприятия (размер субсидии зависит от достигаемой экономии энергии на отопление);

- специальные субсидии на отдельные виды работ, например, на энергоаудит или иные приоритетные для бюджета работы;

- субсидии для граждан с низкими доходами по оплате расходов на ремонт, и др. Опираясь на международный опыт, можно полагать, что выделение бюджетных средств на частичное софинансирование проектов капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов в ближайшем будущем может быть немаловажным фактором успеха. Важно, чтобы распределение бюджетных средств происходило на максимально прозрачных условиях с определением четких критериев выбора многоквартирных домов.

К таким критериям могут относиться, например: принятие собственниками решения о привлечении кредита на модернизацию здания; характеристики проекта, подтверждающие комплексность работ по капитальному ремонту и модернизации дома, а также показатели повышения энергоэффективности после модернизации, возраст и техническое состояние многоквартирного дома и т.д. Критерии могут определять как сам факт предоставления субсидии многоквартирному дому, так и размер предоставляемой субсидии.

В Латвии, Литве, Словакии, Польше эти программы распространяются на расходы граждан, связанные с капитальным ремонтом / реконструкцией жилья.

В России с середины девяностых годов прошлого века работает программа предоставления адресных субсидий гражданам на оплату расходов по содержанию жилья и коммунальным услугам. Но эта субсидия не учитывает расходов собственников жилья на проведение капитального ремонта. Между тем, опыт показывает, что крайне важно предоставлять собственникам квартир с низкими доходами адресные субсидии на расходы,

связанные с капитальным ремонтом/модернизацией многоквартирных домов (включая платежи по кредиту).

В этой связи полезно было бы учитывать практику стран Центральной Европы и Балтии при разработке программам помощи малоимущим домохозяйствам в финансировании капитального ремонта и модернизации домов, опробовав возможности применения разных типов субсидий для семей с низкими доходами или социально уязвимых<sup>62</sup>.

#### 4.1.3. Доступность кредитования на цели капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов

##### *Бюджетное субсидирование процентной ставки*<sup>63</sup>

Ряд стран Центральной Европы и Балтии, например, Эстония и Словакия, использовали данную меру на первом этапе становления системы финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов, основанной на привлечении капитала коммерческих банков.

В странах Центральной Европы и Балтии доступность кредитования обеспечивалась разными путями.

В одних случаях создавались специальные государственные финансовые институты, которые выдавали относительно дешевые («льготные») кредиты. В других случаях ставка исходно делалась на рыночные условия кредитования. Но создание государственных институтов осуществлялось и в этих случаях: чтобы помочь банкам вступить в новый сектор кредитования, указанные государственные институты выработывали требования к кредитам на капитальный ремонт и на коммерческих условиях брали на себя риски возврата кредитов, предоставляя гарантии / поручительства. Для развития программ банковского кредитования капитального ремонта / модернизации многоквартирных домов в России полезным является опыт ряда стран Восточной Европы и Балтии, где при государственном участии были созданы специализированные агентства, задача которых – предоставление банкам – кредиторам гарантий (поручительств) по кредитам на модернизацию многоквартирных домов в случае, если кредитуемые инвестиционные проекты и заемщики соответствуют требованиям агентства.

Основное назначение гарантийных агентств заключается в том, чтобы сформировать новый финансовый продукт, которым потом массово начинает пользоваться банковский сектор. Предоставляя гарантии по кредитам, агентство дает возможность банкам на собственном опыте работы с объединениями собственников жилья убедиться, что риски таких кредитов

---

<sup>62</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>63</sup> Там же.

оцениваемы и относительно низки. При этом возврат кредита обеспечивается ежемесячными обязательными платежами собственников. Если решение о взятии кредита принималось самими собственниками, размер ежемесячной платы, обеспечивающей возврат кредита, доступен для собственников (поскольку они сами его установили), платежная дисциплина в товариществе достаточно хорошая, то риски банков минимальны.

Опыт показывает, что с развитием системы кредитования роль гарантийных агентств постепенно уменьшается – банки все меньше нуждаются в получении таких платных гарантий, поскольку с появлением опыта сами могут оценить качество проектов и заемщиков.. Например, в Эстонии в первые годы работы агентства «KredEx» оно гарантировало около 30 % кредитов, сейчас – менее 3 %. В настоящее время банки требуют в обязательном порядке гарантию только в случае, если собственники помещений в доме не создали своего товарищества (кредит берёт управляющая организация).

#### 4.2. Анализ предлагаемых моделей финансирования капитального ремонта многоквартирных домов с точки зрения предоставления мер государственной поддержки

Как описано в предыдущих разделах, три из рассматриваемых моделей финансирования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов (Модель 1 «Взаимное финансирование», Модель 2 «Доверительное управление» и Модель 5 «Амортизационные отчисления») основаны на механизме обязательных платежей собственников помещений в многоквартирных домах, в то время как две остальные модели (Модель 3 «Фонд ремонта дома» и Модель 4 «Добровольные платежи») предлагают финансировать капитальный ремонт за счет сочетания средств собственников помещений и заёмных средств.

Однако тот факт, что и эксперты, и представители исполнительной власти, и российские политики практически единодушно соглашались с необходимостью поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов со стороны государства, нашел свое отражение в рассматриваемых моделях финансирования. Все модели включают предложения по мерам государственной поддержки, но придают им разное значение<sup>64</sup>.

---

<sup>64</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

#### 4.2.1. Модель 1 «Взаимное финансирование» с точки зрения предоставления мер государственной поддержки

Модель предусматривает возможность предоставления мер бюджетной поддержки за счет бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов товариществ собственников жилья (жилищным кооперативам) и управляющим организациям на капитальный ремонт многоквартирных домов. Следует отметить, что до настоящего времени Жилищный кодекс устанавливал полномочия предоставлять бюджетные средства указанным юридическим лицам на капитальный ремонт многоквартирных домов только для органов местного самоуправления и, соответственно, относил эти меры помощи (субсидии) к расходным обязательствам местных бюджетов. Таким образом, предложение, содержащееся в Модели 1, увеличивает возможности получения бюджетной поддержки для ТСЖ и управляющих организаций.

Модель 1 «Взаимное финансирование» рассматривает бюджетное финансирование проектов капитального ремонта не в качестве основного источника финансирования, а как дополнительную помощь, предоставляемую на основании неких критериев. Это отражает, во-первых, разумное стремление российского Правительства снять неэффективную нагрузку с бюджета, за счет которого капитальный ремонт практически полностью финансировался до настоящего времени, и во-вторых, готовность Правительства поддерживать проведение капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов на формализованной конкурсной (по критериям) основе. Отметим, что меры бюджетной поддержки в данной модели предоставляются не как правило, а по решению субъектов Российской Федерации (или муниципалитетов). При этом Модель 1 не содержит никаких рекомендаций по направлениям, условиям и критериям предоставления бюджетной помощи<sup>65</sup>.

#### 4.2.2. Модель 2 «Доверительное управление» с точки зрения предоставления мер государственной поддержки

Модель 2 предусматривает, что субъект Российской Федерации утверждает региональную программу финансирования капитального ремонта многоквартирных домов на срок не менее 5 и не более 10 лет для включения в неё многоквартирных домов со сроком ввода в эксплуатацию не позднее 1.01.1993 г. Программой «предусматривается предоставление займов собственникам помещений в многоквартирных домах» из регионального фонда финансирования капитального ремонта, созданного субъектом

---

<sup>65</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Российской Федерации. В то же время, план реализации региональной программы «может содержать мероприятия по предоставлению субсидий из бюджета субъекта Российской Федерации».

Таким образом, Модель 2 не несёт предложений по мерам государственной поддержки капитального ремонта многоквартирных домов со стороны центральных органов власти. Модель рассматривает меры бюджетной поддержки только как опцию, оставляя её на усмотрение каждого конкретного субъекта Российской Федерации. Предложений по направлениям и условиям бюджетной поддержки модель не содержит.

#### 4.2.3. Модель 3 «Фонд ремонта дома»

с точки зрения предоставления мер государственной поддержки

Модель 3 предусматривает финансирование капитального ремонта за счет сочетания накопления собственных средств в фонде ремонта дома с привлечением заемных средств (кредита коммерческого банка) при предоставлении мер поддержки (субсидий) собственникам помещений из средств регионального и местного бюджетов. При предоставлении субсидий Моделью 3 предлагается соблюдать следующие принципы:

– поддержка инициатив собственников жилья: субсидия предоставляется, только если собственники помещений в многоквартирном доме самостоятельно приняли решение о проведении капитального ремонта и его финансировании за счет собственных и заемных средств;

– поддержка комплексных ремонтов: субсидия предоставляется только для поддержки комплексных проектов ремонта (реконструкции) и повышения энергоэффективности дома (комплексные ремонты, реконструкция дома требуют больших вложений, следовательно, субсидии будут содействовать привлечению кредитов);

– поддержка энергоэффективности; размер субсидии должен зависеть от достигаемого результата энергосбережения;

– стимулирование финансового участия собственников: размер субсидии должен быть значимым для собственников жилья (чтобы служить стимулом для принятия собственниками помещений решения о комплексном ремонте), но не превышать долю финансирования ремонта самими собственниками за счет собственных и заемных средств;

– поддержка конкуренции на рынке: субсидия предоставляется, только если исполнители работ и услуг выбираются товариществами и управляющими организациями на альтернативной основе.

Кроме того, Модель 3 предлагает предусмотреть расширение существующей программы жилищных субсидий (субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг), включив в субсидируемые расходы соб-

ственников квартир с низкими доходами плату за капитальный ремонт многоквартирного дома<sup>66</sup>.

#### 4.2.4. Модель 4 «Добровольные платежи»

с точки зрения предоставления мер государственной поддержки

Модель 4 предусматривает значительные меры государственной поддержки собственников помещений и их объединений при проведении капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов.

Предложения включают несколько уровней мер поддержки собственников и стимулирования капитального ремонта предоставляются несколько уровней:

*государственное стимулирование масштабного проведения капремонта и поддержки собственников при кредитовании на цели капитального ремонта (меры, имеющие срочный и конечный характер, распространяющиеся только на определенные группы зданий):*

– предоставление грантов для ТСЖ и управляющих организаций, раньше всех взявших кредиты для осуществления капремонта (например, в размере 15-20 % от стоимости капремонта для покрытия первоначальных затрат собственников);

– предоставление грантов для ТСЖ и управляющих организаций (обратившихся в течение ограниченного срока) для реализации долго окупаемых, но очень энергоэффективных мер;

– субсидирование процентных ставок по кредитам на капремонт;

– освобождение от налогообложения средств, потраченных собственниками на капитальный ремонт;

*создание системы государственной поддержки малообеспеченных слоев населения при финансировании капитального ремонта:*

– включение расходов на капитальный ремонт в состав платежей, по которым государство предоставляет субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг;

– выдача (по запросу ТСЖ (управляющих организаций)) субсидий на первоначальный взнос для капремонта для пенсионеров, молодых семей, многодетных семей;

– выдача (по запросу ТСЖ (управляющих организаций)) грантов для пенсионеров, молодых семей, многодетных семей для установки квартирных счетчиков воды, экономичной водоразборной арматуры, новых окон, замены отопительных приборов, а также оплаты части взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов.

---

<sup>66</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Кроме того, Модель 4 «Добровольные платежи» единственная из рассматриваемых моделей включает предложения по методической и информационной поддержке ТСЖ и управляющих организаций (разработка стандартов по всем аспектам подготовки и проведения капитального ремонта, примерных форм документов, расчетов эффективности затрат, в том числе для получения кредитов банков; проведение массового обучения управляющих и представителей ТСЖ), а также широкому информированию населения о возможностях и эффективности капитального ремонта (буклеты, телевизионные образовательные передачи, специальные предметы в школах, направленные на объяснение детям возможностей и необходимости энергосбережения, защиты окружающей среды, и их ответственности за это)<sup>67</sup>.

#### 4.2.5. Модель 5 «Амортизационные отчисления»

с точки зрения предоставления мер государственной поддержки

Модель 5 предусматривает необходимость признания государством своих обязательств по «недоремонтам» на период приватизации квартир, в том числе исходя из того, что «частные собственники далеко не всегда могут нести в полной мере бремя содержания принадлежащей им жилой недвижимости». Согласно этой модели, государственная помощь должна состоять в выделении Правительством России необходимых средств для исполнения своих обязательств по капитальному ремонту многоквартирных домов и направлению этих средств в Фонд поддержки собственников жилой недвижимости, который будет создан путем реорганизации существующего Фонда реформирования ЖКХ.

Кроме того, Модель 5 устанавливает, что «размер обязательных амортизационных отчислений собственников помещений в многоквартирных домах должен рассчитываться с учетом жилищных субсидий для малоимущих домохозяйств», таким образом, утверждая необходимость мер бюджетной поддержки собственников помещений, имеющих низкие доходы. Однако Модель не содержит предложений по механизмам предоставления этого вида субсидий и каких-либо иных направлений государственной поддержки.

---

<sup>67</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

### 4.3. Цели предоставления государственной поддержки

Ответы на вопрос о целях предоставления государственной поддержки в рассматриваемых моделях финансирования капитального ремонта различаются и напрямую связаны с тем, насколько детально описан механизм государственной поддержки в концепциях моделей<sup>68</sup>.

Модель 1 «Взаимное финансирование» не детализирует механизм государственной поддержки, только указывая на его допустимость. Цель поддержки не раскрывается, иначе как в сохраняющейся общей формулировке Жилищного кодекса: бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов могут предоставляться «в целях создания условий для управления многоквартирными домами».

Модель 2 также рассматривает меры бюджетной поддержки как опцию, применяемую по решению субъекта Российской Федерации, и не раскрывает целей возможной государственной поддержки.

Модель 3 «Фонд ремонта дома» устанавливает, что целями государственной поддержки капитального ремонта многоквартирных домов могут быть:

- поддержка инициатив собственников жилья;
- поддержка комплексных ремонтов;
- поддержка повышения энергоэффективности многоквартирных домов;
- стимулирование финансового участия собственников;
- поддержка конкуренции на рынке жилищных организаций.

Модель 4 «Добровольные платежи» в числе целей государственной поддержки называет создание системы государственного стимулирования масштабного проведения капремонта и создание системы господдержки малоимущих слоев населения при финансировании капитального ремонта.

Модель 5 «Амортизационные отчисления» не предлагает прямого указания на цель государственной поддержки, но из контекста модели следует, что целью является погашение существующих долгов государства перед собственниками за «недоремонт» жилищного фонда. Так образом, описание Моделей 3 и 4 предлагает наиболее четко сформулированные цели мер государственной поддержки, причем в обоих случаях цели сформулированы как стимулы для улучшения качества жилья и повышения ответственности собственников помещений в многоквартирных домах, и могут быть охарактеризованы как развитие и устремление в будущее. В то же время, Модель 5 целью государственного участия в финансировании капитального ремонта предлагает считать исправление прошлых ошибок (по мнению авторов модели) в отношении содержания жилья. Это вряд ли

---

<sup>68</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

можно назвать конструктивным решением: во-первых, до настоящего момента обязательства бывшего наймодателя (государства, муниципалитетов) не зафиксированы и могут стать предметом спекуляций, а, во-вторых, погашение долгов государства не создаст устойчивой системы для финансирования капитального ремонта в будущем.

#### 4.3.1. Виды государственной поддержки

Предлагаемые в рассматриваемых моделях виды государственной поддержки можно условно разделить на три группы<sup>69</sup>:

- институциональная;
- бюджетная;
- информационная.

Меры институциональной поддержки, предусмотренные в моделях, связаны с участием государства в создании специальных финансовых институтов, задачей которых будет предоставление гарантий по кредитам: гарантийных агентств (Модель 3), акционерного общества с участием государства для рефинансирования кредитов, выданных коммерческими банками на проведение капитального ремонта (Модель 4), и Фонда поддержки собственников жилой недвижимости на основе реорганизованного Фонда ЖКХ (Модель 5). Предлагаемые меры бюджетной поддержки включают в себя:

- субсидии юридическим лицам (Модели 1, 3, 4) – товариществам собственников жилья и управляющим организациям;
- субсидии банкам (Модели 3, 4) для уменьшения процентной ставки по кредитам на капитальный ремонт;
- субсидии гражданам (Модели 2, 3, 4, 5).

Кроме того, Модель 4 «Добровольные платежи» включает предложения по методической и информационной поддержке ТСЖ и управляющих организаций и информированию населения:

- разработка стандартов по всем аспектам подготовки и проведения капитального ремонта,
- разработка примерных форм документов,
- расчеты эффективности затрат, в том числе для получения кредитов банков;
- проведение массового обучения управляющих и представителей ТСЖ;
- массовое распространение информации через буклеты, телевизионные образовательные передачи и специальные уроки в школах.

---

<sup>69</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Следует отметить, что для обеспечения масштабности ремонтов внедрение одновременно всех предусмотренных моделями мер государственной поддержки потребует весьма существенных бюджетных расходов. В то же время, целевое назначение каждого вида бюджетной поддержки влияет на объемы, срочность и этапность их предоставления. Так, субсидирование процентной ставки – это мера начального периода, тогда как субсидии товариществам собственников жилья и управляющим организациям, особенно обусловленные комплексностью ремонтов и достижением заданного уровня энергоэффективности, скорее всего, будут более востребованы на следующих этапах.

#### 4.3.2. Получатели средств поддержки

Говоря о мерах бюджетной поддержки капитального ремонта, рассматриваемые модели по-разному трактуют вопрос о получателе данной поддержки<sup>70</sup>.

Модель 1 «Взаимное финансирование» предполагает предоставление субсидий товариществам собственников жилья (жилищным кооперативам) и управляющим организациям. В то же время, как было показано на примере концепции организации Регионального фонда в Башкирии, это может означать, что бюджетные средства будут направляться не напрямую товариществам и управляющим организациям, а в Региональный фонд, который затем распределит указанные средства, – опять-таки, не ясно, кому: товариществам (управляющим организациям) или сразу подрядчикам. То есть, всеми средствами, предназначенными для финансирования капитального ремонта, включая средства накоплений собственников и средствами бюджетной поддержки, будут распоряжаться Региональные фонды.

Модель 2 «Доверительное управление» не указывает прямо, кто является получателем субсидий. Однако, исходя из того, что Модель предусматривает возможность предоставления в рамках одной и той же региональной программы субсидий из бюджета и займов из регионального фонда финансирования капитального ремонта, причем последние предоставляются собственникам помещений, то можно предполагать, что субсидии так же должны предоставляться собственникам помещений. При этом условия и способ предоставления собственникам субсидий программой не раскрываются.

Модель 3 «Фонд ремонта дома» и Модель 4 «Добровольные платежи» предусматривают в качестве мер бюджетной поддержки как субсидии юридическим лицам, так и субсидии гражданам.

---

<sup>70</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Основным предлагаемым этими моделями видом государственной поддержки являются субсидии (в постановке Модели 4 – бюджетные гранты), предоставляемые товариществам собственников жилья (объединениям собственников) и управляющим организациям на цели софинансирования расходов на капитальный ремонт. Модель 3 «Фонд ремонта дома» предусматривает, что такие субсидии должны предоставляться на определенных условиях, – таким образом, бюджетное софинансирование будет стимулировать самостоятельность принятия решений собственниками, комплексность и энергоэффективность ремонтов, поощрять развитие конкуренции среди жилищных организаций. Условия для предоставления субсидий товариществам собственников жилья (управляющим организациям) предлагаются и Моделью 4 «Добровольные платежи»<sup>71</sup>.

Кроме предложений, сходных с предложениями Модели 3, – это предоставление ограниченного числа или объема специальных субсидий (грантов) для поощрения тех товариществ и управляющих организаций, которые первыми возьмут кредиты коммерческих банков на финансирование капитального ремонта.

Также Модели 3 и 4 предполагает субсидирование процентных ставок по кредитам за счет региональных или местных бюджетов. Механизм предоставления этой меры поддержки в моделях детально не раскрывается, однако из контекста моделей, которые опираются на прилагаемые описания международного опыта, следует, что данные меры предоставляются коммерческим банкам. В описании Модели 3 указано, что для определения размера субсидирования необходимы дополнительные исследования, но представляется, что в текущих финансовых условиях итоговая «льготная» процентная ставка по кредиту должна составлять не более 8 %-10 %.

Модели 3 и 4, а также Модель 5 «Амортизационные отчисления» указывают также на важность внедрения такого вида бюджетной поддержки, как субсидии гражданам (семьям) с низкими доходами, являющимися собственниками помещений и несущим расходы на капитальный ремонт. Это повысит вероятность принятия позитивных решений о проведении модернизации дома на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах и позволит семьям с низкими доходами участвовать в финансировании мероприятий по модернизации наравне с другими собственниками помещений.

В России с середины девяностых годов прошлого века работает программа предоставления адресных субсидий гражданам на оплату расходов по содержанию жилья и коммунальным услугам. Но эта субсидия не учи-

---

<sup>71</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

тывает расходов собственников жилья на проведение капитального ремонта. Между тем, опыт показывает, что крайне важно предоставлять собственникам квартир с низкими доходами адресные субсидии на расходы, связанные с капитальным ремонтом/модернизацией многоквартирных домов.

Для этого Модель 3 «Фонд ремонта дома» и Модель 4 «Добровольные платежи» предлагают расширить программу субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, включив в субсидируемые расходы собственников квартир плату за капитальный ремонт, включая платежи по кредиту.

Кроме того, Модель 4 «Добровольные платежи» предусматривает возможность предоставления некоторым категориям социально уязвимых домохозяйств: пенсионерам, молодым семьям и многодетным семьям, – субсидий на первоначальный взнос для финансирования капитального ремонта (при кредитовании) и субсидий для установки квартирных счетчиков воды, экономичной водоразборной арматуры, новых окон, замены отопительных приборов.

Модель 5 «Амортизационные отчисления» также говорит о необходимости облегчения бремени расходов малоимущих домохозяйств, поэтому в постановке данной модели размер обязательных амортизационных отчислений собственников помещений в многоквартирных домах должен рассчитываться с учетом жилищных субсидий для малоимущих домохозяйств<sup>72</sup>.

#### 4.3.3. Стимулирование энергосбережения в рамках рассматриваемых моделей

Среди всех рассмотренных моделей только модель 3 «Фонд ремонта дома» предусматривает необходимость увязки размера поддержки, предоставляемой в форме субсидий товариществ собственников жилья и управляющим организациям, с планируемым результатом по повышению энергоэффективности многоквартирного дома. Иными словами, Модель 3 предлагает меры поддержки, направленные на достижение неких целевых показателей энергосбережения, которые определяются на уровне Правительства Российской Федерации или субъектов Российской Федерации.

Модель 4 «Добровольные платежи» содержит ряд предложений по развитию государственной политики в сфере энергосбережения и предоставлению стимулирующей государственной помощи собственникам помещений в повышении энергоэффективности многоквартирных домов. Предложения направлены на создание условий для внедрения энергосервиса в жилье, пропаганду энергосбережения, а также предоставления государственной поддержки (грантов) для осуществления энергоэффективных меро-

---

<sup>72</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

приятый, имеющих долгий срок окупаемости. В то же время, модель не содержит рекомендаций для увязки государственной помощи с целевыми показателями энергосбережения и реализации направлений государственной политики в сфере энергосбережения

Модель 1 «Взаимное финансирование» декларирует требование к собственникам помещений и органам управления объединений собственников, принимающих решения о проведении работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, учитывать необходимость соблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований о надежности, безопасности и энергоэффективности многоквартирных домов.

Модель 5 «Амортизационные отчисления» также провозглашает необходимость повышения энергоэффективности многоквартирных домов. Однако меры государственной поддержки в рамках этих двух моделях никак не увязываются с требованиями по энергоэффективности, иными словами, модели не содержат стимулов к повышению энергоэффективности при проведении капитального ремонта в многоквартирных домах.

Модель 2 «Доверительное управление» вообще не содержит никаких предложений по мерам, направленным на повышение энергетической эффективности многоквартирных домов.

Нельзя обойти критикой тот факт, что повышение энергоэффективности многоквартирных домов нашло такое слабое отражение в моделях. Высокая энергоемкость российской экономики свидетельствует о неэффективном использовании энергоресурсов, оказывает негативное влияние на энергетическую безопасность страны, на окружающую среду и здоровье граждан. Потенциал снижения энергоемкости в России настолько велик, что целенаправленные действия в этом направлении могут привести к экономии 45 % полного потребления энергии (и соответственно, к сокращению выбросов углекислого газа на 50 %) от уровня 2005 г. При этом инвестиции в энергоэффективность могут обеспечить снижение энергоемкости и удовлетворить растущий спрос на энергоресурсы при затратах втрое меньших, чем капиталовложения, необходимые для строительства новых генерирующих мощностей.

Сегодня, очевидно, необходимо кардинально менять ситуацию в области энергопотребления, повышать энергоэффективность экономики. При этом в первую очередь необходимо использовать потенциал снижения энергопотребления в жилищном фонде. Необходимо при планировании мер бюджетной поддержки учитывать необходимость стимулирования инициативы со стороны потребителей ресурсов и создавать условия для привлечения устойчивого долгосрочного финансирования энергосберегающих проектов в жилищном секторе<sup>73</sup>.

---

<sup>73</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

#### 4.3.4. Стимулирование развития конкуренции среди жилищных и ремонтно-строительных организаций

*Модель 1 «Взаимное финансирование» и Модель 5 «Амортизационные отчисления»* не содержат никаких рекомендаций относительно того, кто и на каких основаниях должен выбирать подрядчика для проведения капитального ремонта, контролировать качество выполнения работ, оплачивать работу исполнителей. Меры государственной поддержки в данных моделях никак не соотносятся с вопросами развития конкуренции на рынке жилищных услуг. Это наталкивает на вывод, что развитие конкуренции не входит в число приоритетных направлений государственной политики согласно данным двум моделям. Три из рассматриваемых моделей: Модель 2 «Доверительное управление», Модель 3 «Фонд ремонта дома» и Модель 4 «Добровольные платежи» затрагивают вопросы конкуренции на рынке жилищных услуг.

*Модель 2 «Доверительное управление»* предусматривает законодательное закрепление требования к собственникам помещений и к доверительному управляющему о выборе подрядчиков – исполнителей работ по капитальному ремонту, на конкурсной основе. В то же время, модель не содержит более определенных предложений по порядку конкурсного отбора. Это чревато тем, что субъекты Российской Федерации могут требовать, по крайней мере, от доверительных управляющих применения процедур, сходных с действующими конкурсными процедурами при государственных закупках, которые на практике не стимулируют конкуренцию и не могут обеспечить высокого качества работ.

При этом предоставление собственникам помещений мер бюджетной поддержки (субсидий из бюджетов субъектов Российской Федерации) не увязывается с конкурентным отбором подрядчиков по выполнению капитального ремонта.

*Модель 4 «Добровольные платежи»* также не включает предложений по увязыванию предоставления государственной помощи ТСЖ и управляющим организациям с конкурентным отбором исполнителей работ по капитальному ремонту и повышению энергоэффективности, как и Модель 2, хотя при этом в Модели 4 содержатся предложения по предоставлению мер бюджетной поддержки на капитальный ремонт многоквартирных домов, в которых собственники помещений самостоятельно приняли решение о проведении капитального ремонта, готовы обеспечить его организацию, контроль качества и обеспечить результат.

*Только Модель 3 «Фонд ремонта дома»* содержит концептуальное предложение предоставлять бюджетную помощь (субсидии) товариществам собственников жилья и/или управляющим организациям в случае, если исполнители работ и услуг выбираются ими на альтернативной основе.

Решение вопроса о стимулировании конкуренции на рынке жилищных услуг через предоставление мер государственной поддержки представляется целесообразным с точки зрения обеспечения эффективности и прозрачности бюджетной помощи и её направленности на качественное улучшение жилищного фонда.<sup>74</sup>

Все модели включают предложения по мерам государственной поддержки собственников жилья при проведении капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов со стороны государства, но придают им разное значение.

Только две модели: Модель 3 «Фонд ремонта дома» и Модель 4 «Добровольные платежи», – предусматривают, что меры государственной поддержки должны носить целевой характер и быть направлены на повышение инициативы собственников. Недостатком всех рассматриваемых моделей является отсутствие упоминания или слабое раскрытие возможностей стимулирования повышения энергоэффективности через формирование специальной государственной политики и целевое применение мер бюджетной поддержки<sup>75</sup>.

---

<sup>74</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>75</sup> Там же.

## 5. РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ВНЕДРЕНИЮ МЕХАНИЗМОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОЙ МОДЕРНИЗАЦИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

### 5.1. Оптимальная модель финансирования капитального ремонта многоквартирных домов

Оптимальная модель предлагается для дальнейшего внедрения в Российской Федерации. Для этого в следующих разделах описываются и анализируются возможные барьеры для её внедрения и политические решения, которые необходимо принять для успешного применения предложений, содержащихся в оптимальной модели.

#### 5.1.1. Введение обязательных платежей собственников на капитальный ремонт и создание фонда ремонта дома

Для создания в каждом многоквартирном доме резерва на капитальный ремонт законодательно устанавливается обязанность собственников помещений в каждом многоквартирном доме создать фонд ремонта дома<sup>76</sup>.

Субъект РФ на основании правил, утвержденных Правительством РФ, устанавливает:

- обязательный минимальный размер фонда ремонта дома как долю (например, 10 %) от установленного субъектом РФ стандарта стоимости комплексного капитального ремонта многоквартирного дома, направленного на обеспечение его безопасности и энергоэффективности (возможно, дифференцированно по муниципальным образованиям на территории субъекта Российской Федерации и типам многоквартирных домов по конструктивно-планировочным параметрам и уровню благоустройства);
- минимальной размер обязательной ежемесячной платы на капитальный ремонт дома в расчете на 1 квадратный метр помещения собственника в многоквартирном доме.

В случае расходования средств из фонда ремонта на проведение выборочных капитальных ремонтов до достижения установленного минимального размера фонда ремонта собственники помещений в многоквартирном доме обязаны восполнить израсходованные средства фонда ремонта. При этом сохраняется размер обязательной ежемесячной платы. После достижения установленного минимального размера фонда ремонта средства из

---

<sup>76</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

него могут расходоваться на установленные цели с последующим восстановлением минимального размера фонда ремонта путем обязательной ежемесячной платы.

Лица, управляющие многоквартирными домами (ТСЖ, управляющие организации) и управляющие организации, ответственные за содержание многоквартирного дома при непосредственном управлении домом собственниками помещений, обязаны:

- взимать установленную субъектом РФ обязательную минимальную плату на капитальный ремонт дома весь период до достижения установленного обязательного размера фонда ремонта дома;

- открыть отдельный для каждого дома банковский счет для аккумуляции средств фонда ремонта дома, формируемого за счет платы собственников помещений на капитальный ремонт, и перечислять на этот счет взимаемые платежи на капитальный ремонт;

- принимать установленные законодательством меры к собственникам помещений, не исполняющим обязанность по внесению обязательных платежей на капитальный ремонт и других обязательных платежей;

- регулярно предоставлять собственникам помещений в многоквартирном доме информацию о состоянии фонда ремонта дома, соответствии его размера установленным требованиям (и решению собственников помещений);

- при передаче управления домом другому лицу (при изменении способа управления или смене управляющей организации) перечислять средства фонда ремонта дома на отдельный банковский счет, открытый новым управляющим, и передавать новому управляющему сведения о выполнении обязательств собственниками помещений в многоквартирном доме по внесению платы на капитальный ремонт.

Уполномоченный орган субъекта РФ (жилищная инспекция) вправе:

- осуществлять контроль за формированием фонда ремонта в многоквартирных домах;

- применять меры административной ответственности, установленные законодательством, к лицам, управляющим многоквартирными домами, за неисполнение действий по формированию фонда ремонта.

Собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания вправе: установить больший размер фонда ремонта дома и (или) большую величину платы на капитальный ремонт, чем установленные субъектом РФ<sup>77</sup>.

---

<sup>77</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

### 5.1.2. Принадлежность средств фонда ремонта дома и распоряжение средствами

Для установления правового статуса и целевого назначения средств, формируемых за счет обязательной платы собственников помещений на капитальный ремонт дома, предлагается законодательно установить, что:

- Средства, формируемые за счет платежей собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт, являются общими целевыми средствами собственников помещений в данном доме для оплаты общих расходов по финансированию капитального ремонта (энергоэффективной реконструкции) дома;<sup>78</sup>

- С прекращением права собственности на помещение в многоквартирном доме средства, внесенные собственником помещений в фонд ремонта дома, не возвращаются, обязательства бывшего собственника по внесению установленной платы на капитальный ремонт дома переходят к новому собственнику помещения;

- Распределение средств фонда ремонта многоквартирного дома между собственниками помещений в доме пропорционально их доле в праве общей долевой собственности (с учетом фактического участия в создании фонда ремонта) возможно только в случае, если принято решение о сносе многоквартирного дома после признания его аварийным и не подлежащим капитальному ремонту (реконструкции), а также в случае если собственники помещений приняли решение не восстанавливать многоквартирный дом после его разрушения в результате природной или техногенной катастрофы. При этом до распределения и выплаты собственникам помещений средств фонда ремонта дома должны быть оплачены все расходы, связанные со сносом многоквартирного дома.

Для обособления средств, вносимых собственниками помещений на капитальный ремонт дома, от средств каждого из собственников помещений и средств других лиц (собственников помещений в других многоквартирных домах, ТСЖ, управляющих организаций) предлагается законодательно установить особый вид банковского счета, на котором аккумулируются средства на капитальный ремонт дома – номинальный банковский счет.

Номинальный банковский счет открывается банком клиенту (владельцу счета) для проведения операций с денежными средствами, не являющимися денежными средствами клиента (владельца счета). Право владельца счета распоряжаться денежными средствами на номинальном счете ограничивается законом и банковскими правилами. За счет средств номиналь-

---

<sup>78</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

ного банковского счета не могут удовлетворяться требования по обязательствам владельца счета.

Применительно к средствам фонда ремонта дома открытие номинального банковского счета означает, что:

– Владельцем номинального банковского счета является лицо, управляющее многоквартирным домом – управляющая организация или товарищество собственников жилья, а средства на данном счете принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме, для фонда ремонта которого открыт данный счет;

– Для индивидуализации номинального банковского счета должен использоваться адрес многоквартирного дома;

– Использование средств, находящихся на данном счете, будет возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме (а в случаях, установленных законом – на основании решения суда);

– Законодательно определен порядок перевода средств с одного номинального счета на другой номинальный счет при изменении способа управления многоквартирным домом или при смене управляющей организации.

Средства фонда ремонта многоквартирного дома в размере, установленном субъектом РФ, находящиеся на номинальном банковском счете, должны быть защищены от банкротства банка, в котором открыт данный номинальный счет, подобно тому, как защищены накопления на банковских счетах граждан.

Для обеспечения целевого использования средств фонда ремонта дома, сформированных за счет обязательных платежей собственников жилья на капитальный ремонт, предлагается законодательно установить, на какие виды расходов могут быть использованы эти средства.

Рекомендуется установить, что за счет средств фонда ремонта дома могут оплачиваться все виды расходов, связанных с капитальным ремонтом (заменой) элементов общего имущества, реконструкцией многоквартирного дома, устранением или предотвращением аварий, оплата которых не предусмотрена установленной платой за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме:

а) Проведение энергоаудита, специальных видов технического обследования здания (за исключением ежегодного технического осмотра общего имущества, осуществляемого лицом, управляющим многоквартирным домом в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме)

б) Разработка и утверждение проектной документации для проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома;

с) Выполнение работ по капитальному ремонту (реконструкции) многоквартирного дома;

д) Осуществление технического надзора за работами по капитальному ремонту (реконструкции) многоквартирного дома;

е) Оплата кредитов (займов), полученных для финансирования капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома;

ф) Проведение неотложных работ по устранению угрозы безопасности проживания в многоквартирном доме, а также предотвращению и ликвидации аварий и их последствий, если оплата этих работ не предусматривалась годовой сметой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме или средств текущих платежей не достаточно для оплаты этих работ (порядок принятия решения об использовании средств фонда ремонта дома для оплаты неотложных работ определяется законом или постановлением Правительства РФ);

г) Осуществление сноса многоквартирного дома в случае признания его аварийным и не подлежащим капитальному ремонту (реконструкции).

### 5.1.3. Принятие решения о проведении капитального ремонта и использовании средств фонда ремонта дома

В соответствии с действующим законодательством принятие решения о капитальном ремонте и реконструкции многоквартирного дома является компетенцией общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ЖК, ст. 44, ч.2, п.1)<sup>79</sup>.

Для эффективной реализации данной нормы рекомендуется дополнить законодательство следующими положениями: Об обязанности лица, управляющего многоквартирным домом (ТСЖ, управляющая организация), проводить регулярные осмотры общего имущества, оценку его технического состояния, соответствия обязательным требованиям безопасности (включая соответствие требованиям по энергоэффективности) и подготавливать для собственников помещений информацию и предложения для принятия решения по проведению капитального ремонта, реконструкции дома (о состоянии дома, приоритетности и комплексности работ, стоимости, сроке проведения, по ожидаемым эффектам от проведения ремонта, способам финансирования, по возможным мерам бюджетной поддержки и т.д.); о сокращении количества голосов, необходимых для принятия решений о проведении и финансировании капитального ремонта до простого большинства; о введении административной ответственности лиц, управляющих многоквартирными домами, за неисполнение действий по информи-

---

<sup>79</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

рованию собственников помещений и организации принятия решений о проведении капитального ремонта; о компетенции органов государственного жилищного надзора – в случае если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не приняли решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с предписанием органа государственного жилищного надзора об устранении несоответствия обязательным требованиям безопасности здания, орган государственного жилищного надзора вправе применить меры административного воздействия к собственникам помещений и (или) лицу, управляющему домом, а при необходимости обратиться в суд для получения решения об использовании лицом, управляющим многоквартирным домом, средств фонда ремонта дома для финансирования работ, необходимых для устранения угрозы безопасности, и понуждения собственников помещений внести необходимые дополнительные средства для их оплаты.

#### 5.1.4. Меры по исполнению обязательств собственниками помещений по внесению платы на капитальный ремонт многоквартирного дома

Для обеспечения возможности ТСЖ и управляющих организаций взыскивать с собственников помещений установленные обязательные платежи на капитальный ремонт многоквартирного дома рекомендуется дополнить российское законодательство следующими нормами, устанавливающими права лица, управляющего многоквартирным домом (ТСЖ или управляющая организация), в отношении собственника помещения, имеющего задолженность по внесению обязательного платежа на капитальный ремонт дома:

*при задолженности свыше 3 и до 6 месяцев:*

- ограничивать или прекратить предоставление услуги электроснабжения и (или) газоснабжения;
- переводить субсидию на оплату жилья и коммунальных услуг непосредственно на счет ТСЖ или управляющей организации;
- на основании судебного решения обращать взыскание на заработную плату и иные доходы и имущество должника;

*при задолженности свыше 6 и до 12 месяцев:*

- регистрировать залог на помещение собственника в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) (вследствие чего невозможна продажа помещения без погашения долга);

При задолженности свыше 12 месяцев;

- на основании судебного решения обращать взыскание по долгам на помещение собственника.

В случае если помещение, на которое обращено взыскание, является единственным местом проживания собственника и членов его семьи, законодательством может быть предусмотрено по решению суда возложение на орган местного самоуправления, судебного исполнителя или лица,

управляющего домом, обязанность за счет средств, вырученных от продажи помещения и оставшихся после погашения долга, приобрести и предоставить бывшему собственнику другое жилое помещение (требования к площади и уровню благоустройства такого помещения не устанавливаются).

В случае если в муниципальном образовании имеется муниципальным жилищный фонд для предоставления по договорам найма, а собственник, на помещение которого обращено взыскание, относится к категории малообеспеченных, решением суда может быть определена обязанность органа местного самоуправления предоставить бывшему собственнику помещение по договору найма без права его приватизации [3, 4, 5, 9].

Кроме того, для решения проблемы задолженности по обязательным платежам собственников помещений необходимы:

- Развитие муниципального жилья для предоставления по договорам социального найма для тех домохозяйств, для которых содержание собственного жилья является обременительным;
- Возможность для пенсионеров заключить с банком договор обратной ипотеки.

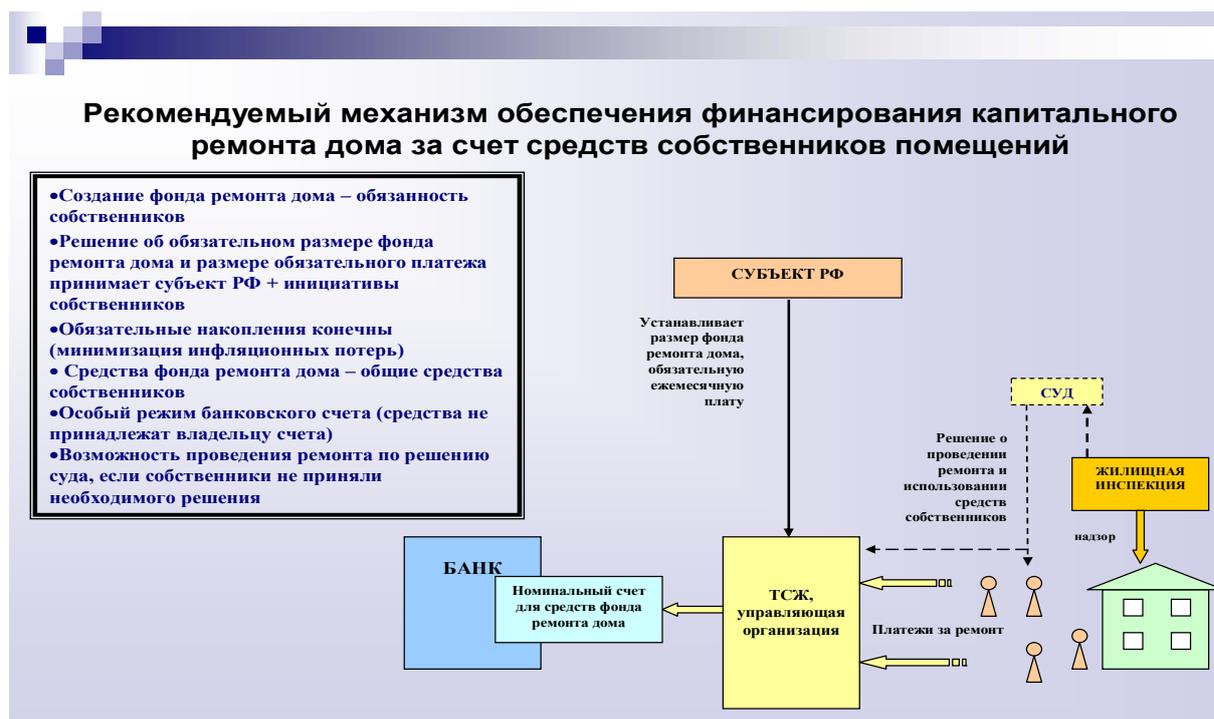


Рис. 10. Рекомендуемый механизм обеспечения финансирования капитального ремонта за счет средств собственников помещений<sup>80</sup>

<sup>80</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

### 5.1.5. Привлечение кредитов коммерческих банков для финансирования капитального ремонта (реконструкции) многоквартирных домов

Предлагаемая модель финансирования капитального ремонта предполагает, что основным источником финансирования комплексного капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных жилых домов в России будут банковские кредиты, привлекаемые под поток средств, формируемых за счет платежей собственников на капитальный ремонт.

Основные элементы системы кредитования капитального ремонта:

- решение о привлечении кредита на проведение капитального ремонта многоквартирного дома принимают собственники помещений в данном доме на основании предложения о перечне работ, сроке проведения и стоимости капитального ремонта, подготовленного лицом, управляющим многоквартирным домом (ТСЖ или управляющей организацией);
- собственники помещений принимают решение о привлечении кредита на общем собрании большинством голосов (необходимое количество голосов для принятия решения должен установить закон, рекомендуемое количество голосов – более 50 процентов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме);
- заемщиком кредита является лицо, управляющее многоквартирным домом (ТСЖ или управляющая организация), действующее на основании решения общего собрания собственников помещений;
- выплата кредита производится за счет платежей собственников помещений на капитальный ремонт, необходимый размер которых устанавливается общим собранием собственников помещений в доме (решением общего собрания собственников помещений банку предоставляется право ежемесячного списания средств для оплаты кредита со счета, на который поступают платежи собственников помещений на капитальный ремонт);
- кредит предоставляется без залога недвижимого имущества собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ или управляющей организации, без поручительства отдельных собственников помещений (под поток платежей собственников помещений на капитальный ремонт);
- по требованию банка поручительство по кредиту предоставляет гарантийное агентство, созданное при поддержке государства;
- поручительство покрывает значительную часть кредита (75-80 %);
- поручительство по кредиту предоставляется гарантийным агентством на платной основе (1-2 % от суммы кредита, обеспеченной поручительством).

Гарантийное агентство может быть создано как:

– Федеральное гарантийное агентство (на основе реорганизованной Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ) с сетью филиалов в субъектах РФ;

– Региональное гарантийное агентство. Цель создания гарантийного агентства – формирование нового массового кредитного продукта банковского сектора для капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов. Задачами гарантийного агентства являются:

*На первом этапе:*<sup>81</sup>

формирование требований к проектам капитального ремонта (реконструкции) многоквартирных домов для предоставления поручительств по кредитам;

формирование требований к заемщику кредита для предоставления поручительства по кредиту;

Предоставление поручительств коммерческим банкам по кредитам на капитальный ремонт (реконструкцию) многоквартирных домов.

В перспективе возможно:

– привлечение средств международных финансовых институтов и институциональных инвесторов;

– предоставление кредитных линий коммерческим банкам для кредитования энергоэффективной реконструкции жилищного фонда.

Требованиями гарантийного агентства к проектам капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома для предоставления поручительства по кредиту могут быть следующие:

- проект капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома должен обеспечить соответствие многоквартирного дома требованиям безопасности и (или) энергоэффективности;

- в состав работ по проекту включены работы/мероприятия, указанные в отчетах технического и (или) энергетического обследования здания (или рекомендованные энергоаудиторами для аналогичных зданий);

- проект капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома (состав работ и их стоимость) должен быть утвержден общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме [3, 4, 9].

Требованиями гарантийного агентства к заемщикам кредита для предоставления поручительства снижения рисков агентства могут быть следующие:

*Финансовые требования*<sup>82</sup>:

- финансовая дисциплина собственников помещений (собираемость платежей не менее 95 %);

- размер фонда ремонта до кредитования (не менее 10–20 % стоимости проекта капитального ремонта + нерасходуемый остаток в размере 3-месячного платежа по кредиту);

- размер платы собственников в фонд ремонта дома обеспечивает выплату кредита с учетом уровня сбора обязательных платежей (ежемесяч-

---

<sup>81</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>82</sup> Там же.

ные поступления в фонд ремонта дома должны превышать ежемесячные платежи по кредиту не менее чем на 15 %);

- страхование многоквартирного дома на период кредита.

*Организационные требования:*

- ТСЖ создан из собственников помещений одного дома (членами ТСЖ являются более 80 % собственников);
- ТСЖ имеет опыт деятельности не менее 6 -12 месяцев;
- у ТСЖ нет просроченной задолженностей по налогам, сборам и платежам за коммунальные услуги;
- средства фонда ремонта дома находятся на отдельном счете, открытом ТСЖ
- расчетный счет ТСЖ открыт в банке-кредиторе;
- все решения, связанные с капитальным ремонтом (реконструкцией) многоквартирного дома приняты общим собранием, количество голосов при принятии решений соответствует законодательству;
- выбран подрядчик для проведения работ (не менее чем из 3 предложений) и заключен предварительный договор подряда;
- определено лицо для надзора за работами.



Рис. 11. Рекомендуемый механизм привлечения кредитов коммерческих банков для финансирования капитального ремонта<sup>83</sup>

<sup>83</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Гарантийное агентство, созданное на федеральном уровне, может также сыграть существенную роль в совершенствовании жилищного законодательства для развития системы кредитования энергоэффективной реконструкции жилищного фонда. Кроме того, федеральное гарантийное агентство может быть оператором государственных программ поддержки капитального ремонта и повышения энергоэффективности жилищного фонда.

#### 5.1.6. Государственная поддержка собственников жилья при проведении капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома

Предлагаемая модель финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов предполагает государственную поддержку по следующим трем направлениям:

- институциональная поддержка;
- бюджетная поддержка;
- информационно-методическая поддержка.

Институциональная поддержка заключается в участии государства (субъектов РФ) в создании специализированных финансовых институтов для развития системы кредитования капитального ремонта (реконструкции) жилищного фонда – гарантийных агентств для предоставления поручительств по кредитам ТСЖ и управляющим организациям, привлечения средств финансовых рынков для реновации жилищного фонда.

Меры бюджетной поддержки направлены на государственное стимулирование масштабного проведения капитального ремонта и энергоэффективной реконструкции многоквартирного жилищного фонда.

Предлагаемые меры бюджетной поддержки включают в себя:

- субсидии юридическим лицам – товариществам собственников жилья и управляющим организациям;
- субсидии банкам (для уменьшения процентной ставки по кредитам на капитальный ремонт в период запуска программы кредитования для повышения привлекательности и доступности кредитов для собственников жилья);
- субсидии собственникам – гражданам с низкими доходами.

*Бюджетная помощь (субсидии) товариществам собственников жилья и управляющим организациям предоставляется, исходя из следующих принципов:*

- поддержка инициатив собственников жилья (субсидия предоставляется, только если собственники помещений самостоятельно приняли решение о проведении капитального ремонта и его финансировании за счет собственных и заемных средств);
- поддержка комплексных ремонтов для повышения энергоэффективности дома или реконструкции дома (комплексные ремонты, реконструк-

ция дома требуют больших вложений, следовательно, субсидии будут содействовать привлечению кредитов);

– размер субсидии должен зависеть от достигаемого результата по повышению энергоэффективности;

– развитие конкуренции на рынке (исполнители работ и услуг выбираются ТСЖ и УК на альтернативной основе – из нескольких претендентов).  
Виды субсидий для ТСЖ и управляющих организаций.

*Субсидия на проведение энергоаудита многоквартирного дома и разработку проектной документации на комплексный капитальный ремонт (реконструкцию) многоквартирного дома<sup>84</sup>.*

Эта субсидия особенно важна в первый период развития программ энергосберегающей реконструкции жилищного фонда для накопления информации о дефектах зданий различного типа, приводящих к повышенному потреблению энергии, о наборах работ и мероприятий, приводящих к достижению максимального энергосбережения, о наиболее эффективных проектных решениях. Условием предоставления данного вида субсидии является предоставление отчета об энергоаудите и проекта реконструкции здания в уполномоченный государственный орган для создания информационной базы по энергоэффективной модернизации жилищного фонда.

*Субсидия на выполнение работ по капитальному ремонту (реконструкции многоквартирного дома):*

*Субсидия для многоквартирных домов с большим сроком эксплуатации, нуждающихся в проведении неотложных работ по капитальному ремонту для восстановления безопасного состояния здания, фонд ремонта которых еще не достиг размера, необходимого для получения кредита (субсидия предоставляется для того, чтобы суммарная доля собственных средств собственники помещений, накопленных в фонде ремонта, и средств субсидии от стоимости ремонта удовлетворяла требованиям банка для предоставления кредита).*

Данный вид субсидии имеет целевой характер, она предоставляется для ремонта домов, у собственников которых, в связи с плохим техническим состоянием дома, нет времени для накопления необходимых средств в фонде ремонта дома для получения кредита на ремонт.

*Субсидия, стимулирующая собственников помещений в многоквартирных домах* принимать решения о капитальном ремонте с привлечением кредитов (субсидии предоставляется ТСЖ и управляющим организациям, первыми обратившимся за кредитами на капитальный ремонт, по решению собственников жилья, при условии, что, стоимость ремонта составляет, например, не менее 1 тыс. рублей на 1 кв. м помещений в многоквартирном

---

<sup>84</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

доме, а доля кредита в финансировании проекта ремонта – не менее, например, 50 %).

Этот вид субсидии имеет очень большое значение на первом этапе – этапе запуска программ кредитования капитального ремонта, – для привлечения внимания собственников помещений к новым возможностям финансирования капитального ремонта. Объем бюджетных средств для предоставления данного вида субсидий ограничен, о чем собственники жилья должны быть широко оповещены. Размер данного вида субсидий может составлять, например, 10-15 % от стоимости капитального ремонта.

*Субсидия, стимулирующая энергоэффективную реконструкцию многоквартирных домов* (субсидия предоставляется только для проектов комплексного капитального ремонта (реконструкции) дома, размер которой зависит от достигаемого результата по повышению энергоэффективности (класса энергоэффективности) многоквартирного дома<sup>85</sup>).

Размер данного вида субсидии должен быть значимым для собственников жилья (чтобы создавать стимулы к энергоэффективной реконструкции домов), но не превышать долю финансирования ремонта самими собственниками за счет собственных и заемных средств (от 20 до 40 % в зависимости от достигаемого результата). Размер субсидии определяется по планируемым в проекте реконструкции результатам энергосбережения (расчетного изменения класса энергоэффективности здания). За достижение запланированного эффекта энергосбережения в результате реализации рекомендованных в отчете об энергоаудите работ и мероприятий несет ответственность энергоаудитор.

Условием предоставления субсидии данного вида является предоставление лицом, управляющим домом, отчетов о годовом потреблении энергии в течение ряда лет после завершения проекта в уполномоченный государственный орган для создания информационной базы по энергоэффективной модернизации жилищного фонда.

Бюджетная субсидия ТСЖ или управляющей организации предоставляется при условии предоставления в уполномоченный орган местного самоуправления или субъекта Российской Федерации в составе заявки на субсидию документов, подтверждающих, что ТСЖ или управляющая организация выбрали исполнителя работ по капитальному ремонту (реконструкции) здания не менее чем из трёх предложений. В качестве таких документов товариществом или управляющей организацией могут быть представлены копии предложений от организаций, претендовавших на выполнение работ, копии отчетов (протоколов) ТСЖ или управляющей организации об оценке предложений или запросе котировок, копия протокола

---

<sup>85</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

заседания правления ТСЖ о выборе исполнителя или протокола заседания Совета дома об участии в выборе исполнителя.

*Бюджетная субсидия ТСЖ или управляющей организации предоставляется в следующем порядке<sup>86</sup>:*

– решение о предоставлении бюджетной субсидии принимается до начала ремонта (до заключения кредитного договора);

– средства субсидии перечисляются получателю субсидии после завершения и приемки работ для оплаты последнего платежа подрядчику с учетом фактической суммы расходов на капитальный ремонт, но не величины, установленной решением о предоставлении субсидии.

Для осуществления мер бюджетной поддержки предлагается установить законодательно право субъекта РФ предоставлять субсидии на капитальный ремонт (реконструкцию) многоквартирных домов в рамках региональных программ.

#### *Субсидии собственникам – гражданам с низкими доходами*

Для обеспечения возможности собственникам помещений с низкими доходами участвовать в финансировании капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома предлагается:

- расширить существующую программу жилищных субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, включив в субсидируемые расходы собственников квартир обязательную плату за капитальный ремонт.

- рекомендовать субъектам РФ предоставлять дополнительные меры государственной поддержки малообеспеченным собственникам жилья при финансировании комплексного капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома:

- предоставление субсидии для участия собственников – граждан с низкими доходами в формировании средств фонда ремонта, необходимых для получения кредита;

- предоставление субсидии на оплату процентной ставки по кредиту в части, относящейся к собственникам помещений – гражданам с низкими доходами.

Альтернативными мерами в отношении собственников – граждан с низкими доходами могут быть следующие:

- законодательно определить возможность по желанию граждан деприватизации (передачи в муниципальную собственность) жилых помещений после окончания срока действия закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», а также вне зависимости от способа приобретения жилого помещения в собственность (приватизация, купля-продажа, дарение, наследование и др.)

- законодательно возможность «обратной ипотеки» (пожизненной ренты) для граждан пенсионного возраста.

---

<sup>86</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.



Рис. 12. Рекомендуемый механизм предоставления государственной поддержки<sup>87</sup>



Рис. 13. Предлагаемая модель финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в России<sup>88</sup>

<sup>87</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Анализ применения «комбинированной» модели в масштабах РФ позволяет отметить следующее:

- за счет введения дополнительной платы на уровне 10 руб./м<sup>2</sup>/мес. объемы капитального ремонта можно увеличить примерно до 170-180 млн м<sup>2</sup> в год к 2035 г. при суммарном объеме ремонтов в 2012-2035 гг. 2900-3500 млн м<sup>2</sup>;

- объемы выборочных ремонтов достигают пика в 2025-2027 гг., а затем начинают снижаться;

- это снижение объясняется устойчивым ростом объемов более дорогих комплексных КР, объемы которых возрастают к 2035 г. до 53-80 млн м<sup>2</sup>, а их доля – до 1,8-2,7 % в год от общей площади МКД. Всего за 2012-2035 гг. комплексно ремонтируется 84 % жилищного фонда МКД, которые сегодня старше 40 лет, 70 % жилого фонда МКД, которые сегодня старше 25 лет;

- масштабы рынка кредитования КР существенно расширяются: они растут до 120-140 млрд руб. в 2020 г. и до 150-310 млрд руб. в 2035 г. Всего за 2012-2035 гг. на цели КР МКД выдается 3200-4000 млрд руб. кредитов;

- после завершения начальной фазы запуска «комбинированной» модели с 2026 г. схема финансирования КР оказывается устойчивой к снижению бюджетной поддержки за счет введения дополнительной платы на КР;

- роль бюджетных субсидий в финансировании КР достигает максимума в 21 % в 2015 г. и затем снижается до нуля к 2026 г. Суммарный объем бюджетных субсидий на проведение КР в 2012-2035 гг. равен 280-290 млрд руб.;

- обязательная плата за КР из бюджетов всех уровней как собственников жилищной недвижимости равна 693 млрд руб., дополнительная плата – около 27 млрд руб. С учетом бюджетных субсидий расходы бюджета по «комбинированной» модели равны примерно 1000 млрд руб. К этой сумме можно добавить субсидии малоимущим домохозяйствам на внесение платежей на КР в размере около 300 млрд руб.<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>89</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

## 6. ПОЛИТИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНЫХ РЕМОНТОВ

Проблема капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов в России касается в настоящее время около половины населения страны и носит такие масштабы по значимости и цене решения, что ее можно с полным основанием назвать актуальным общенациональным вопросом<sup>90</sup>.

Цель создания системы финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов – сформировать устойчивую организационную и финансовую систему, которая позволяет:

- выполнить ремонт/реконструкцию дома в любой момент по решению собственников помещений в доме
- обеспечить возможность привлечения кредитных ресурсов банковского сектора для проведения капитальных ремонтов многоквартирных домов;
- создать прозрачные механизмы оказания бюджетной поддержки проектам повышения энергоэффективности многоквартирных домов;
- минимизировать случаи, когда требуется вмешательство извне для обеспечения безопасности эксплуатации многоквартирных домов, обеспечить проведение необходимого ремонта для обеспечения безопасности, в случае если собственники помещения не приняли решения о ремонте.

На основании выполненного анализа предлагаемых моделей финансирования капитального ремонта многоквартирных домов можно сделать общий вывод, что реализация любой из моделей требует серьезных политических усилий, связанных с принятием, в первую очередь, такого непопулярного политического решения как введение обязательных платежей собственников квартир на цели капитального ремонта.

Определим основные решения, которые необходимо принять на государственном уровне для реализации и запуска механизмов финансирования капитальных ремонтов многоквартирных домов.

Законодательное решение о введении обязательных платежей за капитальный ремонт многоквартирных домов. Существует несколько версий такого решения.

Сама эта позиция не вызывает больших дискуссий среди чиновников и экспертов, хотя и не соответствует международной практике. Но цели и механизмы реализации являются предметом серьезных расхождений.

---

<sup>90</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

- Введение законодательных норм, снижающих риски кредитования объединений собственников жилья в многоквартирных домах (или управляющих компаний по поручению собственников) для проведения капитального ремонта и модернизации этих домов.

- Принятие решения о мерах государственной поддержки привлечения средств финансовых институтов в капитальный ремонт многоквартирных домов.

- Принятие решений о мерах бюджетной поддержки собственников жилья в проведении капитальных ремонтов и повышения энергоэффективности многоквартирных домов.

Практически все предлагаемые модели капитального ремонта многоквартирных домов предполагают наличие двух механизмов финансирования:

- ✓ обязательные платежи собственников помещений в многоквартирных домах;

- ✓ кредитование на цели проведения капитального ремонта.

Предлагаемые механизмы обязательных платежей существенно образом отличаются в рассмотренных моделях. И политическое решение будет состоять в выборе такого механизма, который в наибольшей степени соответствует поставленной цели. Что касается механизмов кредитования, то они в большинстве моделей прописаны недостаточно детально для того, чтобы определить перечень необходимых политических решений. В этой ситуации мы будем обращаться также к лучшим международным практикам.

Рассмотрим необходимые политические решения в части определения механизмов обязательных платежей собственников.

Определение целевого назначения платежа:

- основной источник финансирования капитального ремонта – введение постоянно действующего обязательства по платежам на капитальный ремонт;

или

- формирование ограниченных средств для использования в целях выборочного или аварийного ремонта дома, а также для использования в качестве собственных средств при предоставлении кредита – обязательный платеж вводится на период формирования минимального объема средств на обозначенные цели, а также в случае их расходования.

Исходя из проведенного анализа предпочтительным является законодательное принятие второго варианта решения.

Определение механизмов аккумулирования обязательных платежей. Этот вопрос оказался одним из самых проблемных в рассматриваемых моделях. Такая ситуация складывается из-за того, что российское законодательство не дает правового решения для казалось бы очевидно правильно-

го решения этой задачи – чтобы эти обязательные платежи были совместной собственностью собственников помещений в доме. Российское банковское законодательство исходит из того, что собственник банковского счета является и собственником денег, лежащих на этом счете. Конечно, при этом использование денег может быть ограничено различными обязательствами, например, -договором доверительного управления. Но при этом собственник счета в любом случае является собственником денег. Например, средства на счете ТСЖ являются средствами ТСЖ, а не собственников помещений. И они могут расходоваться для погашения обязательств ТСЖ перед кредиторами в случае банкротства. Еще более проблематична судьба собранных денег, если в доме не создано товарищество собственников жилья.

Предлагаемые модели дают следующие варианты механизмов аккумуляции обязательных платежей:

- Средства по решению собственников передаются в региональный фонд капитального ремонта и становятся собственностью этого фонда;
- Аккумулируемые средства остаются собственностью каждого из плательщиков и передаются в доверительное управление специально отобранной государственным органом управления субъекта Российской Федерации кредитной организации;
- Аккумулируемые средства становятся общими денежными средствами собственников многоквартирного дома со специальным правовым статусом и размещаются при этом на счетах определенного физического или юридического лица.

Последний вариант, как показал проведенный анализ, в наибольшей степени соответствует определенной ранее цели государственной политики. Но в то же время он требует наиболее серьезных нововведений в законодательство. Например, требуется законодательное определение номинальных счетов – таких счетов, которые владеют лица, не владеющие деньгами на этом счете.

Рассмотрим необходимые политические решения в части определения механизмов кредитования.

Международный опыт показывает, что заемщиками для проведения модернизации многоквартирных домов могут выступать либо ассоциации собственников жилья (ТСЖ в российском варианте), либо управляющие компании. Главные политические вопросы, которые возникают в связи с поддержкой механизмов кредитования, связаны с формированием хорошего заемщика.

Международная практика показывает, что использование в качестве обеспечения кредитов на капитальный ремонт ипотечных механизмов (залог квартир собственников или отдельно выделенных элементов общего имущества) не дает результата. Люди не хотят рисковать своим жильем

или элементами их дома для решения задачи модернизации дома. В общем случае таким общим имуществом могут быть только те помещения, в которых есть общедомовые коммуникации. Именно по этому признаку такие помещения попадают в состав общего имущества. И именно поэтому они не могут отчуждаться, а значит и служить предметом залога.

Поэтому главные усилия в соответствии с международным опытом надо фокусировать на том, чтобы в качестве обеспечения рассматривалась платежеспособность выгодоприобретателей – собственников жилья, а также финансовая надежность заемщика – ТСЖ и управляющей компании.

Следует отметить, что в большинстве регионов России (кроме депрессивных территорий) дисциплина платежей жителей достаточно высокая (сбор платежей от 90 % до 97 %). И с правовой точки зрения обсуждается только один содержательный вопрос – возможно ли накладывать взыскание в случае систематических неплатежей на единственное находящееся у гражданина в собственности жилье. Международная практика наложение такого взыскания допускает. Это же предлагается в Модели 4 «Добровольные платежи». Российское законодательство делать этот запрещает.<sup>91</sup>

И ее следует привести к международным стандартам. Но еще более важный вопрос в проблеме неплательщиков – это работа судебной системы. Невозможность получения быстрого судебного решения по иску к неплательщику, судебные бюрократические процедуры часто делают бессмысленным само судебное преследование неплательщика. И это тоже политическая задача.

При рассмотрении вопроса о финансовой надежности заемщика следует сразу определиться в следующем. Ни ТСЖ как юридическое лицо, ни управляющая компания не являются выгодоприобретателями по кредиту. Такими выгодоприобретателями являются собственники жилья, которые берут на себя обязательства по выплате кредита, а ТСЖ или управляющая компания действуют по их поручению как агенты.

В международной практике решения общего собрания собственников и ТСЖ практически тождественны, поскольку все собственники в случае создания ТСЖ входят в него. В российском законодательстве это не так. Каждый собственник вправе решать самостоятельно входить ему в созданное в доме ТСЖ или нет. Но в случае если в ТСЖ входят собственники, обладающие меньше, чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме, то такое ТСЖ должно быть ликвидировано. Значит, исчезает и заемщик. Поэтому правовое регулирование устойчивой конструкции ТСЖ с институтом обязательного участия в ТСЖ всех собст-

---

<sup>91</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

венников жилья – важная политическая задача. Она существенно шире, чем только вопросы капитального ремонта [3, 9].

### 6.1. Анализ возможной роли Фонда реформирования ЖКХ

Масштабное проведение капитального ремонта многоквартирных домов в России началось с принятием Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 185).

Закон установил, что в целях создания безопасных и благоприятных условий проживания граждан, повышения качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства, формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом, внедрения ресурсосберегающих технологий, создается Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства как некоммерческая организация в форме государственной корпорации. Закон определил статус, цели деятельности, функции и полномочия Фонда по предоставлению финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, а также на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

Имущество Фонда составляет имущественный взнос Российской Федерации – 240 млрд рублей и доходы от размещения временно свободных средств (порядок размещения средств определяется Правительством РФ). Из них 144 млрд рублей (60 процентов) предусмотрено на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и 96 млрд рублей (40 процентов) – на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

Деятельность Фонда ЖКХ основывалась на том, что за счет средств Фонда вместе с субсидиями из региональных и местных бюджетов финансировалось 95 % от стоимости проводимых капитальных ремонтов. Собственники оплачивали 5 %. Тем самым, капитальный ремонт проводился практически за счет государства. В соответствии с законом Фонд должен действовать до 1 января 2012 года, а далее подлежит ликвидации на том основании, что до окончания указанного периода произойдет использование в полном объеме средств Фонда, предназначенных для осуществления его деятельности. Однако, в настоящее время принято политическое решение о продолжении деятельности Фонда<sup>92</sup>.

---

<sup>92</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Но понятно и другое, – что бюджетных ресурсов на продолжение работы Фонда в прежних масштабах нет, и следует искать альтернативные механизмы решения задачи модернизации многоквартирных домов.

Целью деятельности Фонда ЖКХ должно стать создание устойчивых и доступных для населения финансовых механизмов модернизации многоквартирных домов с целью повышения их энергоэффективности и повышения качества жизни граждан России.

Для реализации мер государственной поддержки привлечения средств частных инвесторов в модернизацию жилищного сектора и повышения комфортности проживания представляется целесообразным использовать в России накопленный международный опыт по созданию и деятельности государственных финансовых институтов развития (ГФИР).

В мировой практике государственные финансовые институты развития (банки развития, фонды развития, корпорации развития, агентства развития и т.д.) – это специализированные финансовые институты, целью деятельности которых является поддержка долгосрочного финансирования общественно значимых проектов, способствующих экономическому росту, развитию экономики и решению социальных задач. В отличие от сходных по наименованию и осуществляемым операциям частных финансовых институтов (коммерческих банков, инвестиционных фондов, лизинговых компаний), ГФИР работают не для максимизации своей прибыли, а для решения задач, поставленных перед ними государством<sup>93</sup>.

Основная задача государственных институтов развития состоит в отборе и финансовой поддержке проектов, являющихся приоритетными для развития национальной экономики, однако не получающих необходимых ресурсов со стороны частного сектора, – в том числе из-за своей высокой рискованности, длительных сроков окупаемости, сложности необходимых инструментов поддержки и т.д. Поддержка таких проектов со стороны ГФИР может обеспечиваться как путем прямого предоставления кредитов и займов со стороны самих ГФИР, в том числе совместно с частными финансовыми институтами, так и путем снижения рисков (предоставление гарантий, страхование кредитов и т.п.), делающих важные для государства проекты приемлемыми для частных финансовых институтов с точки зрения соотношения доходности и риска.

Таким образом, ГФИР выступают не в качестве источника государственных ресурсов для заведомо убыточных проектов, а в роли катализатора процессов финансирования приоритетных секторов, предприятий и сфер бизнеса с привлечением ресурсов частного бизнеса. Сферы деятельности,

---

<sup>93</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

поддерживаемые ГФИР, включают проекты, имеющие большое социальное значение. Именно к таким проектам относится капитальный ремонт и модернизация многоквартирных домов [3, 9].

*К основным операциям, проводимым ГФИР, следует относить следующие виды деятельности:*

- экспертиза проектов;
- кредитование проектов;
- предоставление гарантий по операциям кредитования заемщиков коммерческими банками;
- организация финансирования проектов с привлечением международных финансовых институтов и участие в синдицированном кредитовании;
- предоставление специализированных финансовых услуг, направленных на снижение рисков;
- осуществление лизинговых операций;
- оказание консультационных услуг частным финансовым институтам и их потенциальным клиентам;
- оказание консультационных услуг предприятиям, осуществляющим приоритетные для государства проекты.

#### *Источники ресурсов ГФИР*

Как и любой финансовый институт, ГФИР могут осуществлять свою деятельность по финансированию различных проектов за счет либо собственных, либо заемных средств.

Основным источником собственных средств ГФИР являются средства государства. Возможно участие в капитале ГФИР региональных властей (особенно для ГФИР, деятельность которых имеет выраженную региональную специфику), а также международных финансовых организаций.

Наряду с собственными средствами, для пополнения ресурсной базы ГФИР могут привлекать и использовать для финансирования заемные средства, прежде всего путем выпуска облигаций и их размещения на внутренних или внешних финансовых рынках, а также привлечения банковских кредитов. С целью снижения стоимости таких заимствований, и, следовательно, стоимости осуществляемого ГФИР финансирования, целесообразно предоставление государственных гарантий по обязательствам ГФИР. Такие гарантии должны выдаваться на конкретные виды заимствований ГФИР или возникать в силу закона.

С целью минимизации расходов государства по капитализации государственных финансовых институтов развития, а также повышения их ответственности за достигнутые результаты деятельности, в перспективе финансирование деятельности ГФИР за счет привлекаемых на рынке средств должно преобладать над финансированием за счет собственных средств.

### *Направления использования средств ГФИР<sup>94</sup>*

Стратегические направления использования средств конкретного ГФИР определяются теми целями и задачами (стратегией деятельности), которые заложены в законе о данном ГФИР и в нормативных правовых актах, регулирующих его деятельность. Эти направления должны соответствовать специализации ГФИР.

Уточнение тактических целей и задач, стоящих перед ГФИР в краткосрочном аспекте, и вытекающих из них направлений использования средств осуществляется высшим коллегиальным органом управления ГФИР (совет директоров, наблюдательный совет).

Отбор конкретных проектов, которые должны получить поддержку ГФИР, осуществляется либо менеджментом ГФИР на основании внутренних документов, регламентирующих процедуры отбора, либо частными финансовыми институтами, выполняющими функции агентов ГФИР.

Прозрачная и публичная система принятия решений о предоставлении финансирования, четко определяющая критерии отбора проектов и полномочия различных органов управления ГФИР, позволяет обеспечить защиту ГФИР от политического давления в пользу конкретных проектов, а также снижает коррупционные риски.

#### *Способы взаимодействия с конечными заемщиками.*

В практике функционирования ГФИР выделяются две разных по своей направленности модели. В первом случае («одноуровневая» модель) ГФИР, осуществляя свою деятельность по отбору и поддержке проектов, непосредственно взаимодействуют с получателями государственной поддержки (заемщиками) на основе доступных финансовых инструментов: предоставления кредитов или займов, участия в капитале, страхования рисков, лизинга и т.д.

Во втором случае («двухуровневая» или «инфраструктурная» модель) ГФИР рассматриваются как инструмент запуска специализированных программ поддержки выбранных целевых групп (секторов) через действующие частные финансовые институты.

В рамках этой модели ГФИР определяют методологию и критерии отбора проектов; производят отбор банков или компаний-агентов; оценивают результативность и эффективность их работы, оказывают информационно-консультационную поддержку.

Непосредственные контакты с конечными реципиентами средств осуществляют банки или компании-агенты. Они осуществляют собственно финансирование проекта, но часть средств для этой цели им предоставляет ГФИР на возвратной и платной основе. При двухуровневой модели ГФИР

---

<sup>94</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

могут также выступать гарантами по кредитам, предоставляемым коммерческими банками конечным заемщикам.

Как показывает мировой опыт, двухуровневая («инфраструктурная») модель, как правило, обеспечивает более высокую эффективность системы ГФИР благодаря разделению функций выработки требований к проектам и отбора проектов, а также большую прозрачность и четкость критериев выбора проектов. В рамках этой модели происходит постепенное вовлечение коммерческих банков и других частных финансовых институтов в решение тех задач, которые поставлены перед ГФИР, что способствует постепенному заполнению «провалов рынка». Кроме того, данная модель меньше подвержена рискам коррупции. Однако в некоторых случаях может оказываться более целесообразным создание ГФИР, работающих по одноуровневой модели или сочетающих обе модели.

#### *Самоокупаемость ГФИР<sup>95</sup>*

Максимизация прибыли не является целью деятельности ГФИР, однако их деятельность должны быть окупаемой. Плановая убыточность их деятельности опасна, с одной стороны, неэффективным использованием располагаемых финансовых ресурсов, а с другой – искажением рыночной среды. В частности, нежелательно предоставление кредитов государственными институтами развития конечным заемщикам по льготным (то есть заниженным) процентным ставкам.

В своей деятельности ГФИР сталкиваются с двумя типами рисков отклонения от оптимальной модели. С одной стороны, для менеджмента этих организаций может оказаться привлекательной ориентация на бизнес-модель функционирования с целью зарабатывания прибыли («риск коммерциализации ГФИР»), что не соответствует целям, для которых государство создает ГФИР.

С другой стороны, у государственных органов, курирующих ГФИР, может возникать мотивация превращения этих финансовых институтов в инструменты завуалированного распределения «государственных субсидий», позволяющие решать текущие тактические задачи, что препятствует стратегически ориентированному поведению ГФИР на финансовых рынках и зачастую ведет к их убыточности («риск превращения ГФИР в агентов Правительства»). Обеих этих крайностей необходимо избегать. Оптимальная модель ГФИР предполагает самоокупаемость без максимизации прибыли. Предпочтительность совместного финансирования проектов с частными финансовыми институтами Данный принцип направлен на повышение качества управления рисками, а также на вовлечение в инвестиционный процесс частной коммерческой инициативы.

Коммерческий партнер, участвующий в проекте и принимающий на себя часть рисков, как правило, лучше может оценить рыночные риски проекта, чем

---

<sup>95</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

государственный чиновник или служащий государственного финансового института. Это касается как прямого кредитования через ГФИР в рамках «одноуровневой модели», так и опосредованного финансирования проектов в рамках «двухуровневой (инфраструктурной) модели», а также финансирования через участие в капитале организаций. При этом ГФИР в силу своего особого места в финансовой системе не конкурируют с частными финансовыми институтами, а взаимодействуют с ними и дополняют их.

#### *Прозрачность деятельности*

Особый правовой статус ГФИР, включающий отсутствие принятого для других участников рынка стандартного регулирования и надзора со стороны профильных регулирующих органов, может создать повышенные риски, связанные с действиями менеджеров и сотрудников ГФИР, принимающих решения или оказывающих влияние на их принятие (оппортунистическое поведение, конфликт интересов). Поэтому дополнительным фактором, обеспечивающим эффективное функционирование ГФИР, является максимальная прозрачность их деятельности.

С этой целью ГФИР подлежат независимому аудиту, обязаны проводить соответствующие процедуры для получения международного кредитного рейтинга. Во многих странах практикуется также независимая внешняя оценка деятельности ГФИР с привлечением экспертов из международных организаций.

На рис. 14 схематично представлены принципы деятельности государственного финансового института развития. [3, 4, 9]

При выборе между одноуровневой и двухуровневой моделью функционирования ГФИР следует учитывать, что в долгосрочной перспективе двухуровневая модель представляется более эффективной. Однако быстрое формирование четких и адаптированных к российским реалиям требований и условий по программам ГФИР для банков-агентов и компаний-агентов выглядит проблематичным.

В связи с этим на первых этапах формирования ГФИР представляется рациональным использовать обе модели. По новым направлениям деятельности предполагается реализация самими ГФИР пилотных проектов с целью отработки соответствующей методологии оценки и сопровождения проектов для ее последующей передачи коммерческим банкам или компаниям-агентам. На начальном этапе прямое участие ГФИР в отборе и поддержке проектов будет довольно высоким, но в последующем оно должно будет существенно снизиться до уровня, обеспечивающего исключительно задачи отработки методологии поддержки. При этом основная часть финансовых ресурсов системы ГФИР распределяется на конкурсной основе между коммерческими банками и компаниями, которые выполняют функции агентов и в дальнейшем непосредственно взаимодействуют с потенциальными клиентами.

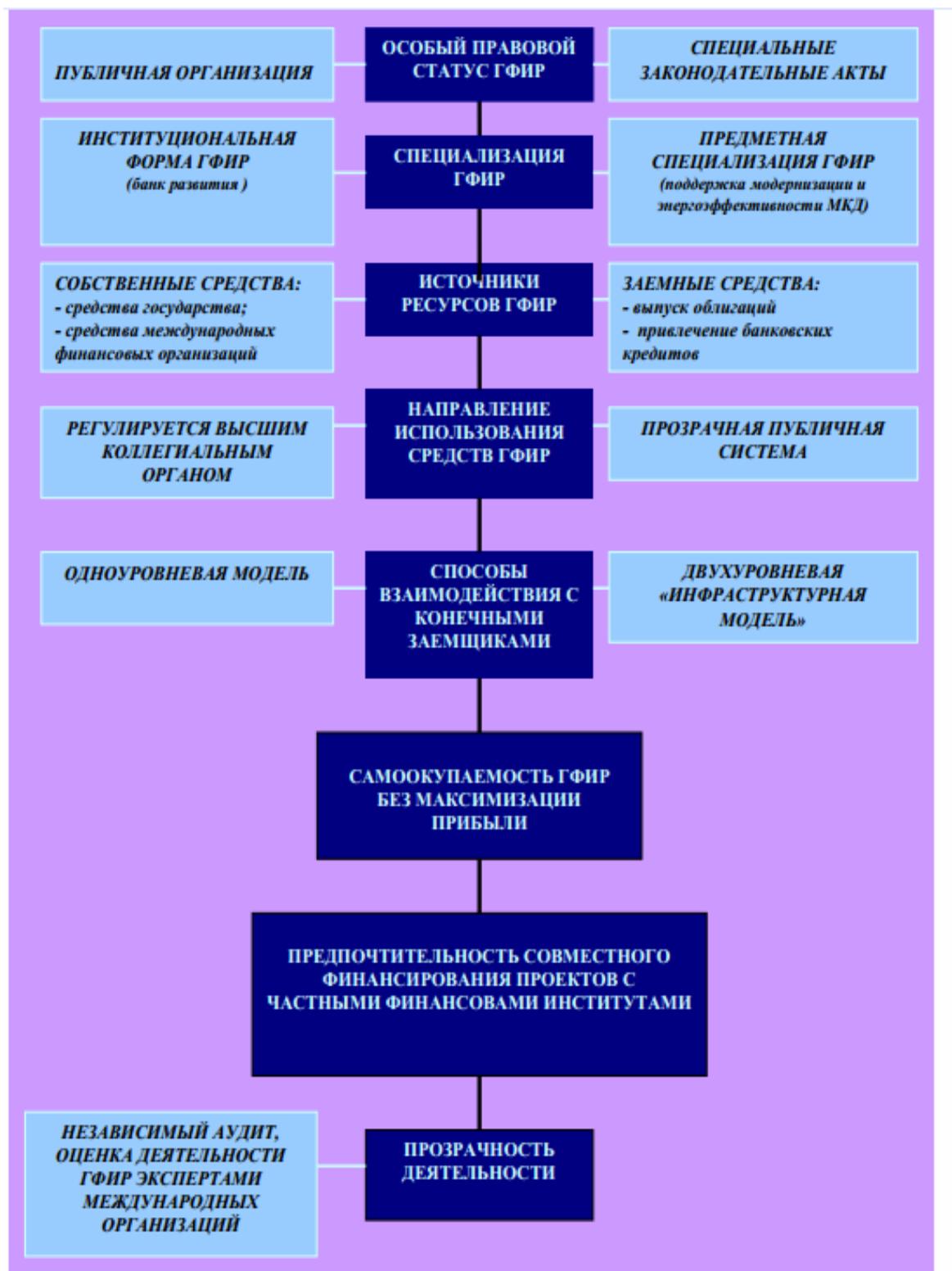


Рис. 14. Выбор оптимальной модели функционирования структуры ГФИР<sup>96</sup>

<sup>96</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Такой подход позволяет повысить прозрачность процедуры отбора проектов, которым будет оказываться поддержка; уменьшить политическое давление на ГФИР при отборе проектов (поскольку проекты отбираются не ГФИР, а банками-агентами); создать предпосылки для привлечения в программы ГФИР ресурсов частных финансовых институтов с возможностью полного замещения ими государственных средств. Важным инструментом предлагаемой «смешанной» модели является выдача гарантий (страхование определенных видов рисков), осуществляемое ГФИР. В этом случае государственный институт берет на себя часть рисков проекта, а коммерческий банк осуществляет непосредственное финансирование. Преимуществом такого подхода является неиспользование государственных средств [3, 9]<sup>97</sup>.

## 6.2. Концепция деятельности реорганизованного Фонда ЖКХ

В настоящее время проблема модернизации и повышения энергоэффективности многоквартирных домов стоит как одна из наиболее значимых социально-экономических проблем страны, тесно связанная с задачей повышения качества жизни граждан России. В соответствии с законодательством частные собственники приватизированного жилья должны нести бремя ответственности за его состояние, включая вопросы капитального ремонта и модернизации. Однако сегодня собственники приватизированного жилья не в состоянии полностью нести расходы на эти цели. Бюджеты муниципальных образований также не имеют возможности взять на себя эти расходы в необходимом объеме. На основе имеющегося международного опыта целесообразно создать систему государственной поддержки модернизации и капитального ремонта жилищного фонда. Ключевым элементом системы государственной поддержки проектов модернизации и капитального ремонта жилищного фонда является создание государственного финансового инвестиционного института (ГФИР) путем реорганизации Фонда ЖКХ. Задачей Фонда ЖКХ будет являться создание системы кредитования товариществ собственников жилья (возможно, – управляющих компаний) для реализации проектов модернизации многоквартирных домов с целью повышения их энергоэффективности. Для решения поставленной задачи Фонд ЖКХ должен иметь возможность вести следующие виды деятельности<sup>98</sup>:

- ✓ экспертиза проектов модернизации многоквартирных домов и повышения их энергоэффективности;
- ✓ кредитование таких проектов;

---

<sup>97</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

<sup>98</sup> Там же.

- ✓ предоставление гарантий по операциям кредитования заемщиков коммерческими банками;
- ✓ организация финансирования проектов с привлечением международных финансовых институтов, открытие кредитных линий банкам-партнерам;
- ✓ предоставление специализированных финансовых услуг, направленных на снижение рисков (использование производных финансовых инструментов, секьюритизация активов и др.);
- ✓ обобщение практики финансирования проектов модернизации многоквартирных домов и подготовка предложений для органов государственной власти по совершенствованию нормативно-правовой базы для снижения рисков кредитования и удешевления стоимости привлекаемых финансовых ресурсов.

Фонд ЖКХ должен осуществлять свою деятельность по финансированию проектов модернизации многоквартирных домов за счет либо собственных, либо заемных средств. Основным источником собственных средств Фонда являются средства государства.

Возможно участие в уставном капитале Фонда региональных властей (в частности, тех областей, в которых будут реализовываться первые проекты фонда), а также международных финансовых организаций.

Наряду с собственными средствами, для пополнения ресурсной базы Фонда могут привлекать и использовать для финансирования заемные средства, прежде всего путем выпуска облигаций и их размещения на внутренних или внешних финансовых рынках, а также привлечения банковских кредитов. Однако, эта деятельность Фонда возможна и целесообразна не на первом, а на последующих этапах его деятельности, когда уже реализованные проекты будут демонстрировать эффективность работы Фонда. С целью снижения стоимости таких заимствований, и, следовательно, стоимости осуществляемого

Фондом ЖКХ финансирования, целесообразно предоставление государственных гарантий по обязательствам Фонда.

С целью минимизации расходов государства по капитализации Фонда ЖКХ, а также повышения ответственности менеджмента Фонда за достигнутые результаты деятельности, в перспективе финансирование деятельности Фонда за счет привлекаемых на рынке средств должно преобладать над финансированием за счет собственных средств. Становлении Фонда ЖКХ должно пройти три этапа, на каждом из которых будут преобладать разные виды деятельности (рис. 15) [3, 9].

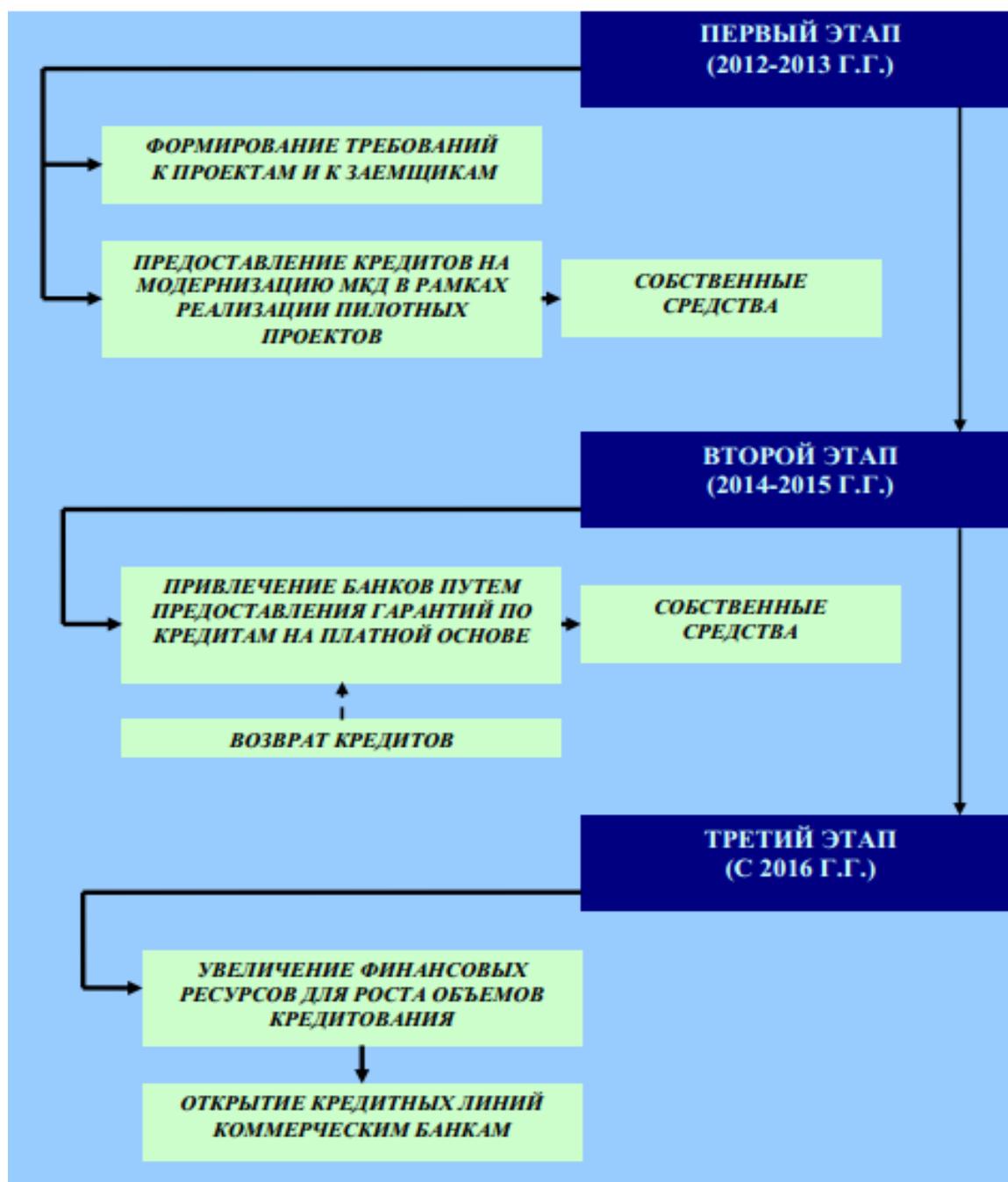


Рис. 15. Этапы деятельности Фонда ЖКХ после реорганизации<sup>99</sup>

*Первый этап (2012-2013 гг.)*

На первом этапе Фонд ЖКХ будет предоставлять кредиты для модернизации многоквартирных домов в рамках реализации пилотных проектов.

<sup>99</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

Предшествовать предоставлению кредитов должна деятельность по формированию требований как к проектам, на реализацию которых будут расходоваться привлекаемые средства, так и к заемщикам.

Что касается требований к заемщикам, то этот вопрос на первом этапе деятельности реорганизованного Фонда ЖКХ должен быть обсужден достаточно детально. Как показал анализ жилищного законодательства России, ни один из участников экономических взаимоотношений в жилищном секторе не может сегодня рассматриваться как надежный заемщик с точки зрения финансовых институтов. В этой связи необходимо определить минимальные требования к участникам пилотных проектов кредитования исходя из существующих на сегодня правовых рамок. При этом следует учитывать, что постановка задачи минимизации рисков кредитования до приемлемого уровня на этапе реализации пилотных проектов выглядит нереалистичной. Из этого следует, что Фонду ЖКХ при кредитовании на этом этапе нужно принимать на себя такие риски, которые могут не обеспечить самоокупаемость его деятельности.

На этапе реализации пилотных проектов определяюще важной является помощь региональных органов власти, включая финансовую помощь. Поэтому критерии отбора заемщиков Фондом ЖКХ на этом этапе важно согласовывать с критериями выбора тех, кому региональные органы власти готовы оказать финансовую поддержку, но не дублируя их.

Главная задача первого этапа реализации пилотных проектов – показать принципиальную возможность модернизации многоквартирных домов за счет привлеченных возвратных средств, получить практические результаты, на основе которых подготовить предложения по совершенствованию законодательной базы.

Следует подчеркнуть, что дальнейшая успешная деятельность Фонда ЖКХ как государственного финансового института развития возможна только в случае качественного улучшения жилищного законодательства России.

#### *Второй этап (2014-2015 гг.)*

На втором этапе Фонд ЖКХ должен привлекать к кредитованию модернизации многоквартирных домов банки путем предоставления им гарантий по кредитам на платной основе за счет собственных средств.

Гарантии могут предоставляться не на весь размер заимствований, а только на его часть. При этом тенденция должна быть направлена на то, чтобы эта часть постепенно сокращалась.

Такой подход позволит существенно увеличить объем предложения по кредитованию путем вовлечения в этот процесс финансовых ресурсов банков.

В отличие от первого этапа возврат кредитов на этом этапе – ключевая задача профессиональной деятельности Фонда.

На этом этапе также важна аналитическая деятельность Фонда ЖКХ, направленная на совершенствование жилищного и банковского законодательства. Логика этого этапа – открытие для банковского сектора нового сегмента деятельности с потенциально очень большим спросом. По мере совершенствования законодательства и накопления опыта кредитования банки, с большой вероятностью, начнут отказываться от платных услуг Фонда ЖКХ по предоставлению гарантий.

На этом этапе возможны два сценария дальнейших событий:

- Фонд ЖКХ, выполнив свою целевую миссию по созданию нового финансового продукта, постепенно сокращает свою деятельность и уходит «со сцены», оставив решение задачи кредитования модернизации многоквартирных домов исключительно рыночному сектору.

- Фонд ЖКХ привлекает для кредитования модернизации многоквартирных домов дополнительные финансовые ресурсы с целью удешевления стоимости и увеличения объемов кредитования.

Международная практика показывает, что спрос на модернизацию многоквартирных домов растет лавинообразно, по принципу цепной реакции.

Поэтому обеспечение адекватного предложения под растущий спрос должно быть задачей Фонда ЖКХ на третьем этапе.

*Третий этап (начиная с 2016 года)*

В случае успешной работы на втором этапе Фонд может иметь достаточно высокий кредитный рейтинг для того, чтобы на выгодных условиях привлекать в проекты модернизации многоквартирных домов финансовые ресурсы международных финансовых организаций, а также таких институциональных инвесторов как пенсионные фонды и страховые компании, выпускать облигационные займы. Рейтинг Фонда может быть повышен и в случае того, если государство будет готово дать гарантии по его обязательствам.

Поэтому задача третьего этапа – увеличение финансовых ресурсов Фонда для роста объемов кредитования модернизации многоквартирных домов.

С использованием привлеченных средств Фонд ЖКХ будет открывать кредитные линии коммерческим банкам – партнерам для кредитования проектов модернизации многоквартирных домов по согласованным процедурам.

Реализация таких финансовых схем дает основания не только для удешевления кредитов, но и для привлечения в этот сектор гораздо более «длинных» денег, что позволит увеличить период кредитования и сделать условия кредитования еще более привлекательными для заемщика.

На этом этапе также возможна и деятельность по предоставлению платных гарантий по кредитам.

Отдельного обсуждения и детализации требует вопрос создания филиальной сети реорганизованного Фонда развития ЖКХ<sup>100</sup>.

---

<sup>100</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

### 6.3. Меры государственной поддержки в финансировании проектов капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов

При анализе предлагаемых моделей финансирования капитального ремонта было выделено три механизма государственной поддержки заемщиков<sup>101</sup>:

- Предоставление бюджетных субсидий на оплату части стоимости инвестиционного проекта по капитальному ремонту или модернизации зданий.
- Субсидирование процентной ставки по кредитам.
- Включение расходов собственников жилья на капитальный ремонт в программу жилищных субсидий для помощи семьям с низкими доходами.

Рассмотрим подходы к определению мер государственной поддержки. Предоставление бюджетных субсидий по проектам энергоэффективной модернизации.

Выделение бюджетных средств на частичное софинансирование проектов модернизации многоквартирных домов является ключевым фактором успеха на первом этапе деятельности реорганизованного Фонда ЖКХ.

Предоставление субсидий должно происходить на максимально прозрачных условиях с определением четких критериев выбора многоквартирных домов. При этом принципиально важно, что бюджетный грант предоставляется только в случае получения товариществом собственников жилья или управляющей организацией кредита на модернизацию здания. Поэтому важно, чтобы критерии определения размера бюджетной помощи не повторяли критерии, которые использует кредитор для оценки заемщика. Так, для размера бюджетной поддержки не следует в качестве критерия рассматривать факт и срок создания товарищества собственников жилья, финансовую дисциплину жителей по оплате жилищно-коммунальных услуг.

Рекомендуется, чтобы основными критериями по определению размера бюджетной поддержки были критерии, которые характеризуют комплексность работ по модернизации дома, а также показатели повышения энергоэффективности после модернизации. Кроме того, целесообразно больший размер государственной поддержки оказывать домам давнего срока постройки.

Следует предусмотреть, чтобы часть этих бюджетных субсидий могла расходоваться на проведение энергетического аудита здания и подготовку проектной документации по его модернизации. Следовательно, бюджетная субсидия должна быть поделена на две части. Первая часть расходуется в

---

<sup>101</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

начале реализации проекта, еще до получения кредита, на проведение энергоаудита и подготовку проектной документации. Вторая часть используется для последнего платежа за выполненные работы по модернизации здания в случае соответствия согласованным значениям критерия по энергоэффективности.

Предлагается, чтобы на первом этапе такие субсидии предоставлялись на региональном уровне. Начиная со второго этапа деятельности реорганизованного Фонда ЖКХ целесообразно, чтобы такие субсидии выделялись из федерального бюджета по принципу софинансирования с бюджетами нижестоящего уровня.

Такой подход создаст понятные условия кредитования по всей территории страны и будет способствовать росту спроса на кредитование. Субсидирование процентной ставки – это не бесспорная с экономической точки зрения мера (альтернатива – увеличение на тот же размер бюджетных средств гранта), но достаточно привлекательная с политической точки зрения.

Рекомендуется использовать ее на стадии пилотных проектов из средств региональных бюджетов. Для пилотных проектов предлагается, что с учетом субсидирования ставка по кредиту будет равна 6-7 %. Дифференцировать итоговую ставку для разных заемщиков на первом этапе представляется нецелесообразным.

В начале второй стадии деятельности Фонда следует обсудить эту задачу дополнительно с учетом реальных ставок кредитования в рыночном секторе на тот момент.

#### *Программа жилищных субсидий<sup>102</sup>*

Целесообразно включить обязательные платежи собственников жилья на формирование фонда капитального ремонта дома в учитываемые расходы при определении размера жилищной субсидии по оплате жилищно-коммунальных услуг. Причем, сделать это следует на федеральном уровне для создания равных условий семьям с низкими доходами для участия в программах модернизации многоквартирных домов.

Решение о включение в программу жилищных субсидий обязательных платежей на формирование фонда капитальных ремонтов домов не потребует каких либо серьезных изменений в методологии предоставления жилищных субсидий, поскольку обязательный платеж будет вводиться путем принятия нормативных актов и его размер будет унифицирован. В случае если собственники помещений в доме приняли решение о платежах выше обязательных, то в расчет жилищной субсидии в этом случае должны входить только расходы в пределах обязательного платежа. Также следует об-

---

<sup>102</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

судить возможность повышения предельной доли доходов домохозяйства, расходуемых на оплату жилищно-коммунальных услуг, в случае включения в них обязательных платежей на капитальный ремонт. Это задача регионального уровня.

Годовая собираемость платежей жителей за жилищно-коммунальные услуги в многоквартирных домах в последние годы колеблется в небольшом диапазоне от 93 % до 95 % в целом по стране. Она заметно ниже в депрессивных территориях. В региональных центрах и крупных городах она, как правило, заметно превышает показатель в 95 %.<sup>103</sup>

Следует признать этот показатель вполне приемлемым. Тем не менее, меры по повышению дисциплины платежей в любом случае следует считать актуальными. Российское законодательство позволяет применять к неплательщику целый ряд мер понуждения, связанных, в том числе, с изъятием имущества. Единственным исключением является невозможность изъятия у собственника его единственного жилого помещения. В оптимальной модели предлагается изъять это правовое исключение.

Очевидно, это должно привести к усилению дисциплины платежей граждан, а значит – к повышению доступности кредитов на капитальный ремонт многоквартирных домов.

#### *Укрепление правового статуса товариществ собственников жилья*

Законодательство России предполагает добровольное вхождение собственника помещения в доме в члены товарищества собственников жилья.

Следовательно, собственники помещения в многоквартирном доме могут иметь разный правовой статус. При этом если членами ТСЖ являются собственники жилья, которые имеют менее 50 % собственности в общем имуществе дома, то товарищество должно быть ликвидировано. Такая норма формирует нестабильность ТСЖ и высокие риски его кредитования. Считается, что такую норму сложно изменить, поскольку она принята на основании решения Конституционного суда в 1997 году о добровольном вхождении граждан в общественные организации.

Уже не однократно указывалось на то, что эта норма противоречит правовой практике подавляющего числа стран. И представляется, что с учетом значимости этого вопроса для повышения кредитоспособности ассоциации собственников жилья в доме юридическое решение этой ситуации может быть найдено. Оно лежит в плоскости ухода от терминологии членства к положению, когда приобретение жилой единицы в многоквартирном доме автоматически делает собственника этой квартиры участником ассоциации собственников – товарищества собственников жилья. И

---

<sup>103</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

свобода выбора здесь заключается в том, что каждый волен решать самостоятельно – приобретать или не приобретать квартиру в многоквартирном доме (даже на условиях бесплатной приватизации).

Изменение этой ситуации лежит в первую очередь в плоскости принятия политических решений. И осознание важности принятия такого решения – это небыстрый процесс. Его можно ожидать по мере развития практической активности по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Введение обязательной регистрации общего имущества в многоквартирном доме.

В Модели 4 и Модели 5 предлагается использовать отдельные элементы общего имущества в многоквартирном доме (например, земельный участок или выделенную его часть) в качестве залога при получении кредита. Однако это положение не вошло в состав оптимальной модели. И вот почему.

Российское законодательство не предполагает регистрацию общего имущества в многоквартирном доме. Нормативно можно выделить следующие признаки общего имущества в МКД:

1) принадлежит на праве общей долевой собственности всем без исключения собственникам индивидуально-определенных жилых и нежилых помещений в МКД, в котором не менее чем два индивидуально-определенных помещения принадлежат двум различным собственникам;

2) не является частями квартир. Этот признак означает, что юридически элементы квартиры и общего имущества в МКД юридически разграничены и не могут совпадать;

3) предназначено для обслуживания более одного помещения в конкретном МКД.

Указанный признак означает, что каждый конкретный элемент общего имущества в МКД должен служить для обслуживания нескольких (не менее двух) индивидуально-определенных помещений в данном МКД. Третий признак является главным качественным обязательным (квалифицирующим) признаком общего имущества в МКД.

Российское жилищное законодательство установило вещно-правовой режим общего имущества, в частности:

–невозможность выдела в натуре и отчуждения доли в праве на общее имущество отдельно от индивидуально-определенного помещения ;

–возникновение права собственности на долю в праве на общее имущество одновременно с возникновением права собственности на индивидуально-определенное жилое и нежилое помещение в МКД;

–следование доли в праве на общее имущество судьбе отчуждаемого помещения. Законодательство допускает передачу элементов общего имущества в многоквартирном доме в возмездное или безвозмездное пользование. Например, оно предоставляет общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме право принимать решения о пользова-

нии общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Однако элементы общего имущества в многоквартирном доме являются неработоспособными. То есть нельзя произвести отчуждение элемента общего имущества в многоквартирном доме. Согласно ч. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Иных способов уменьшения размера (состава) общего имущества в многоквартирном доме федеральное законодательство не допускает.<sup>104</sup>

По этой причине элементы общего имущества в многоквартирном доме не могут являться предметом залога в обеспечение обязательств по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Согласно ч. 2 ст. 23 Федерального закону от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. То есть, специальная государственная регистрация права общей долевой собственности на общее имущество существующим законодательством не требуется.

В настоящее время ведется дискуссия о целесообразности регистрации общего имущества многоквартирного дома. Но в независимости от принятого в перспективе решения следует признать, что оно никак не скажется на кредитоспособности товарищества собственников жилья.

Приоритеты региональных и муниципальных программ капитального ремонта многоквартирных домов

В соответствии с оптимальной моделью региональные и муниципальные программы капитального ремонта многоквартирных домов должны определять в первую очередь порядок предоставления бюджетных субсидий юридическим лицам (ТСЖ или управляющим компаниям) на проведение капитальных ремонтов. При этом целесообразно, чтобы эти порядки корреспондировались между собой, Субсидии из регионального бюджета поступали в муниципальные бюджеты и формировали единый источник

---

<sup>104</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

финансирования в каждом муниципальном образовании, а региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов представляла из себя совокупность муниципальных программ этого региона.

Предоставление бюджетных субсидий (грантов) на модернизацию многоквартирных домов в лучшей международной практике тесно связано с привлечением кредитов. Это объясняется тем, что если собственники квартир не нуждаются в кредите для финансирования работ по модернизации, то это означает, что у них достаточно для этого собственных средств (это возможно, если выполняется не комплекс, а какая-то отдельная работа). Потребность в субсидии очень велика, если собственники квартир принимают решение о комплексной модернизации, требующей больших вложений. Субсидия в этом случае уменьшает финансовое бремя, лежащее на собственниках квартир. В то же время, возможность получения субсидии является стимулом для комплексной модернизации и привлечения для этой цели кредита. С точки зрения банка субсидия, которую получает заемщик кредита, снижает риски кредитования. Таким образом, программа субсидий помогает развитию системы кредитования модернизации жилищного фонда. Кредит и субсидия становятся основными источниками финансирования модернизации.

Субсидия – эффективный механизм для достижения цели государства по повышению энергоэффективности жилищного сектора. Поэтому размер субсидии должен зависеть от достигаемого результата энергосбережения, что отражается в формулировании критериев для получения субсидий.

Критерии могут выглядеть, например, следующим образом:

- ✓ Показатели по сокращению энергопотребления; зависимость размера гранта от уровня повышения энергоэффективности.
- ✓ Зависимость размера гранта от начального состояния здания (или от времени его постройки/проведения капитального ремонта) и, в первую очередь, от его теплофизических характеристик.

Рекомендуется следующая процедура определения размера бюджетной субсидии как доли от стоимости инвестиционного проекта по энергоэффективной модернизации многоквартирного дома.

- Базовое значение доли бюджетной субсидии в стоимости модернизации – 20 %; но не больше некоторой предельной стоимости модернизации, приведенной в квадратному метру жилого помещения (например, 150 \$ или 4500 рублей на квадратный метр).
- Если энергоэффективность здания повышается более, чем на 15 %, к базовому значению доли применяется коэффициент 1.1, если на более чем 30 % – коэффициент 1.2.
- Если здание построено до 1990 года – коэффициент 1.1; до 1980 года – коэффициент 1.2.

## 6.4. Политика в части привлечения к энергосбережению третьих сторон

Деятельность по повышению энергоэффективности многоквартирного дома может приносить жилищным компаниям дополнительную прибыль за счет сокращения расходов на энергоресурсы, а кроме того, открыть перед такими организациями новое поле деятельности и способствовать повышению их конкурентоспособности.

Для развития энергосберегающего бизнеса в жилищном секторе перспективной представляется модель энергосервисных контрактов, которые включают в себя целевые индикаторы результатов работ по энергоэффективности (и потому называются также перформанс-контрактами). Компании, заключающие энергосервисные контракты, традиционно называются энергосервисными компаниями (ЭСКО).

### *Типы энергосервисных контрактов*

Из множества энергосервисных контрактов можно выделить два типа. Они различаются структурой договорных отношений между собственниками здания (или их представителем), ЭСКО и ресурсоснабжающими компаниями. Классический энергосервисный контракт первого типа основан на том, что собственники здания (или их представитель) заключают договор с ЭСКО, целью которого является достижение определенных показателей повышения энергоэффективности здания путем проведения ряда ресурсосберегающих мероприятий при условии, что оплата этих работ будет осуществляться за счет разницы между стоимостью фиксированного определенным образом количества коммунальных ресурсов на момент заключения контракта и стоимостью фактически потребленных коммунальных ресурсов. При этом ЭСКО не несет ответственности за состояние здания в целом, и договор с ресурсоснабжающей (например, тепловой) компанией заключают собственники здания (или их представитель).<sup>105</sup>

Другой тип контракта, который в международной практике называется контрактом на полное управление зданием – это договор между ЭСКО и собственниками здания (или их представителем) на обеспечение комфортных условий в здании при выполнении определенных обязательств по повышению его энергоэффективности. При этом ЭСКО исполняет роль управляющей организации и, в свою очередь, заключает контракты с ресурсоснабжающими компаниями на ресурсоснабжение и договоры подряда. Оплата по первому контракту (с собственниками здания) проводится исходя из стоимости фиксированного определенным образом количества

---

<sup>105</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

коммунальных ресурсов на момент заключения контракта. Оплата по контрактам с ресурсоснабжающими организациями –исходя из стоимости фактически потребленных ресурсов. Разница в этих показателях является доходом ЭСКО, который она направляет на реализацию энергосберегающих мероприятий, возврат привлеченных средств, формирование собственной прибыли.

Контракт второго типа является контрактом на управление недвижимостью, который включает в себя специальные целевые индикаторы, связанные с повышением энергоэффективности здания.

Нелишне отметить, что энергосервисные контракты не обеспечат выполнения всего пакета энергосберегающих мероприятий по модернизации многоквартирных домов, – слишком велик срок окупаемости комплексной модернизации только за счет сокращения потребления энергоресурсов. Поэтому применительно к многоквартирным домам энергосервисные контракты можно использовать для отдельных энергосберегающих мероприятий.

В зависимости от выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом заключается договор той или иной формы.

Если собственники выбрали непосредственное управление или создали ТСЖ, то энергосервисная компания может им предложить заключить классический энергосервисный контракт с гарантированным уровнем энергосбережения. Как правило, подобные контракты заключаются на поставку и обслуживание оборудования, которое позволяет регулировать и измерять теплопотребление в здании с максимальным учетом погодных условий (индивидуальные тепловые пункты).

Схема договорных отношений по энергосервисному контракту первого типа показана на рис. 16.

Если собственники многоквартирного дома предпочли управлять своим домом с помощью управляющей компании, то последняя сама может выступить в роли энергосервисной компании и предложить собственникам заключить договор управления многоквартирным домом с элементами энергосервисного контракта (энергосервисный контракт второго типа) [1, 2, 3, 9].

Возможности такого контракта, с точки зрения повышения энергоэффективности, больше, чем контракта первого типа, поскольку в этом случае компания отвечает за содержание общедолевого имущества в здании и может проводить по согласованию с собственниками мероприятия по энергосбережению.

В то же время договоры на управление многоквартирными домами регулируются жилищным законодательством. Это накладывает на них некоторые серьезные ограничения с точки зрения инвестиционной деятельности управляющих компаний. Такие договоры в соответствии с Жилищным кодексом заключаются не более чем на пять лет и могут расторгаться соб-

ственными в одностороннем порядке, если управляющая компания не выполняет свои обязательства. Очевидно, что в этих условиях окупаемость мероприятий по энергоэффективности должна ограничиваться сроком действия договора за минусом времени на реализацию самого мероприятия.

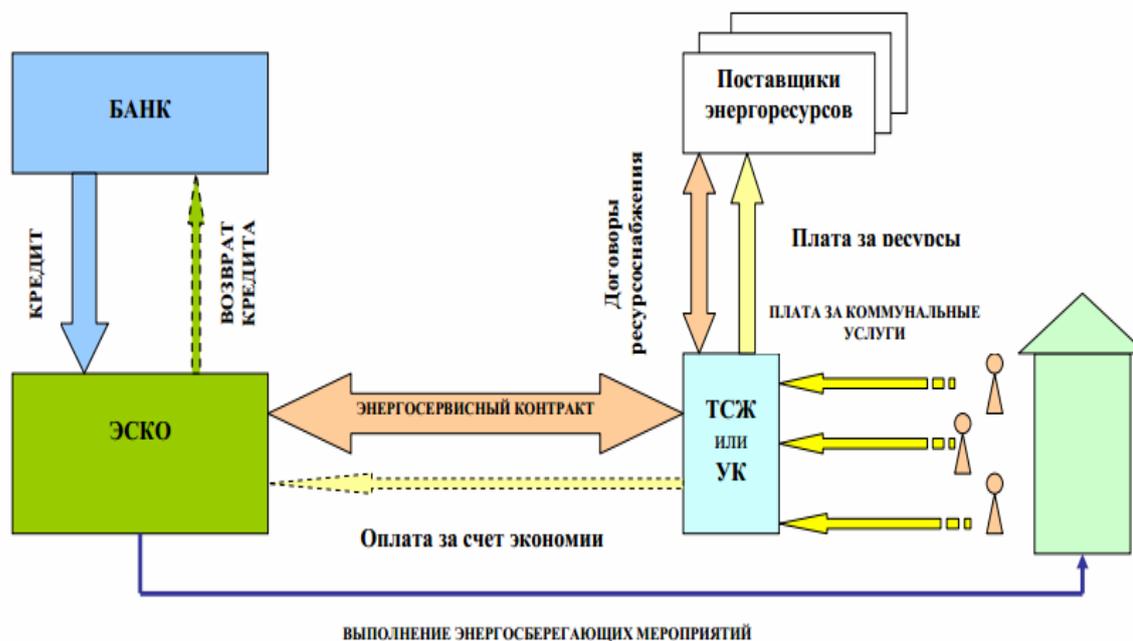


Рис. 16. Схема договорных отношений при заключении энергосервисного контракта с гарантированной экономией<sup>106</sup>

Схема договорных отношений по договору управления с элементами энергосервисного контракта представлена на рис. 17.

Отдельно следует остановиться на правовой возможности заключения договора управления многоквартирным домом как энергосервисного контракта в связи с тем, что, согласно российскому законодательству, собственники помещений должны оплачивать коммунальные услуги по их фактическому потреблению и поэтому, якобы, сокращение потребления коммунальных ресурсов не может служить источником дополнительных доходов управляющей организации. Однако такая точка зрения представляется в корне неверной.

Дело в том, что стоимость оплаты коммунальных услуг входит в общую цену договора управления. Эта цена является договорной и определяется путем переговоров между управляющей компанией и собственниками и утверждается собственниками дома на общем собрании. Она состоит из двух компонентов: стоимости предоставляемых коммунальных услуг и стоимости работ по содержанию и ремонту здания.

<sup>106</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

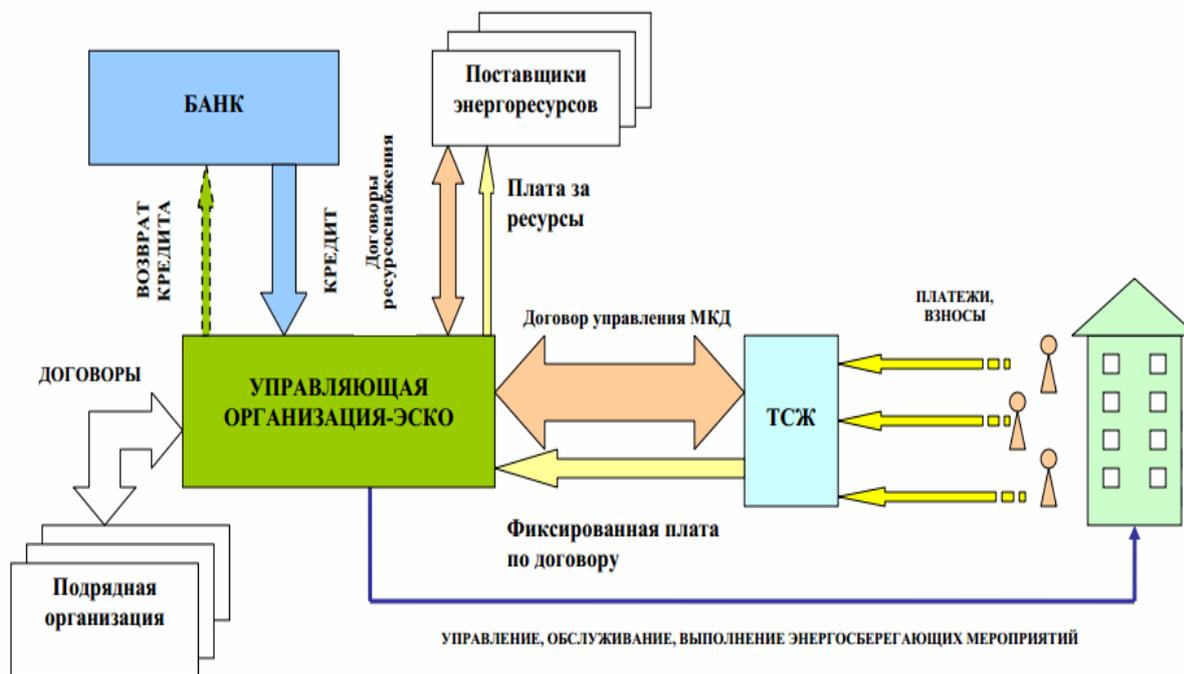


Рис. 17. Схема договорных отношений при заключении договора управления домом с элементами энергосервисного контракта<sup>107</sup>

Стоимость коммунальных услуг, как мы уже сказали, в соответствии с законодательством должна определяться исходя из их фактического потребления. И поэтому юридически некорректно говорить, что управляющая компания формирует источник для оплаты мероприятий по энергоэффективности за счет экономии на оплате коммунальных услуг. В общепринятой российской практике стоимость работ по содержанию и ремонту здания определяется договором как фиксированная величина, а цена договора управления складывается из этой фиксированной величины и переменной стоимости фактически потребленных коммунальных ресурсов. И в таком случае, действительно, сокращение потребления коммунальных ресурсов сокращает доходы управляющей организации, что означает отсутствие у нее мотивации к повышению энергоэффективности.

Но в случае договора управления с целевыми показателями энергоэффективности цена договора может и должна формироваться по-другому. В этом случае в общем виде цена договора управления фиксируется или определяется по некоторой формуле, например, учитывающей изменения тарифов на коммунальные услуги. При этом размер платы за коммунальные услуги определяется, как определено законодательством, – исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов. А размер платы за работы

<sup>107</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Разработка механизмов финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов и механизмов государственной поддержки. Институт экономики города. М., 2011.

по содержанию и ремонту здания, включая оплату мероприятий по повышению энергоэффективности, в этом случае является переменной величиной и определяется как разница между ценой договора управления и стоимостью коммунальных услуг.

Тем самым подчеркиваем, что российское законодательство позволяет заключать договоры управления многоквартирными домами как энергосервисные контракты. Отметим также, что в случае заключения энергосервисного контракта второго типа управляющая компания может заключить договор подряда со специализированной ЭСКО в виде энергосервисного контракта первого типа и передать все или часть рисков исполнения своего контракта подрядчику.

Вопросы кредитования ЭСКО под энергосервисные контракты. Смысл исполнения любого энергосервисного контракта заключается в том, что ЭСКО необходимо вложить либо собственные, либо привлеченные средства в реализацию мероприятий по энергосбережению, а затем на протяжении срока действия контракта вернуть вложенные средства с определенной доходностью за счет повышения энергоэффективности, что обычно выражается в сокращении потребления энергоресурсов.

По мере формирования кредитной истории конкретной ЭСКО можно будет переходить к кредитованию портфеля аналогичных контрактов.

Как отмечалось, контракты второго типа — договоры управления многоквартирными домами — имеют дополнительные законодательные ограничения по срокам действия и по возможности их одностороннего расторжения со стороны собственников жилья. На первом этапе реализации проектов кредитования предпочтительнее, с точки зрения минимизации кредитных рисков, контракты первого типа, заключаемые между ТСЖ и ЭСКО.

## 7. КРАТКИЙ ПРОГНОЗНЫЙ АНАЛИЗ ЗАТРАТ И РЕЗУЛЬТАТОВ РЕАЛИЗАЦИИ МОДЕЛЕЙ

Во всех моделях КР предполагается введение специальной платы собственников на цели капитального ремонта МКД. Анализ показал, что для проведения капитальных ремонтов первоначальная ставка обязательного платежа должна быть не менее 5 руб./м<sup>2</sup>/мес. в ценах 2010 г. (на 2012 год – 6 руб.)<sup>108</sup>.

Введение такой ежемесячной платы с учетом ее индексации от инфляции позволило по всем МКД РФ собрать со всех собственников помещений в МКД в 2013 г. 159 млрд руб., при том что в 2012 г. на эти цели из всех источников было израсходовано 125 млрд руб. Таким образом, введение ежемесячной платы на КР на указанном уровне или более высокой расширяет финансовую базу проведения КР. Основными источниками финансирования КР во всех рассмотренных моделях являются: накопленная обязательная и дополнительная ежемесячная плата собственников жилых помещений на капитальный ремонт; бюджетные субсидии, которые снижают потребность в повышении обязательной платы или в кредитах; и кредиты.

Установление уровня ежемесячной платы, минимального размера фонда ремонта дома, определение размера первоначального взноса, условий поддержки КР из бюджета и условий кредитования КР в значительной степени определяет размер и доступность получения кредита. Ключевыми элементами модели «взаимное финансирование» (1-ВФ) являются обязательные платежи за капитальный ремонт и взаимное финансирование капитального ремонта собственниками помещений разных многоквартирных домов.

Реализация предлагаемой модели предусматривает :

- законодательное введение обязательной бессрочной ежемесячной платы за капитальный ремонт для собственников помещений в многоквартирных домах;
- средства, формируемые за счет обязательной платы за капитальный ремонт, в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут аккумулироваться и использоваться по-разному:

Вариант 1: средства, вносимые собственниками помещений на капитальный ремонт дома, могут накапливаться на отдельном банковском счете, открытом ТСЖ или управляющей организацией, а затем использоваться ТСЖ или управляющей организацией для оплаты видов работ и услуг по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, установленных уполномоченным федеральным органом государственной власти,

---

<sup>108</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

Вариант 2: средства, вносимые собственниками помещений на капитальный ремонт дома, могут передаваться в управление уполномоченной организации субъекта РФ (далее – Региональный фонд) на условии возвратности и срочности для дальнейшего использования на финансирование капитального ремонта других многоквартирных домов на территории одного и того же муниципального образования; (В анализе предполагается, что доля средств на цели взаимного финансирования капитального ремонта будет доминировать в силу инерции и пассивности собственников жилья при решении вопроса о самостоятельном использовании средств.)

- средства взаимного финансирования направляются на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с календарными планами капитального ремонта, утвержденными органами местного самоуправления при наличии решения общего собрания собственников помещений.

*Анализ модели «взаимное финансирование капитального ремонта» показал, что<sup>109</sup>:*

- ✓ при условии равенства инфляционной коррекции обязательного платежа за капитальный ремонт и стоимости строительных работ ликвидируется риск обесценивания накоплений на банковском счете. Когда придет срок ремонта МКД, ранее передавшего средства в управление, этот МКД получит от управляющего фондом средства, начисляемые от прочих МКД по скорректированной на инфляцию ставке;

- ✓ при отсутствии бюджетной поддержки взимание платы на уровне 5 руб./м<sup>2</sup>/мес. в ценах 2010 г. позволит проводить относительно простые выборочные капитальные ремонты стоимостью около 1000 руб./м<sup>2</sup> только один раз в 17 лет.

Проведения выборочных капитальных ремонтов с такой низкой частотой недостаточно. Для повышения частоты ремонтов до 1 раза в 8 лет нужна бюджетная поддержка в размере не менее 50 % от стоимости ремонта;

- ✓ при реализации более сложного пакета мер по КР (например, с удельной стоимостью 2781 руб./м<sup>2</sup>) срок, необходимый для аккумуляции средств для следующего ремонта, возрастет до 46 лет. Для его сокращения нужны или повышение обязательного платежа, или еще более существенная бюджетная поддержка. Последняя должна быть тем весомее, чем дороже комплексный капитальный ремонт;

- ✓ при передаче средств в управление для муниципальных образований с малым числом МКД необходимо создавать пулы муниципальных образований для обеспечения нужного масштаба аккумуляции средств. Такой

---

<sup>109</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

пул должен формироваться так, чтобы отношение площади всех жилых зданий в пуле к средней площади одного здания было не меньше 50:1. При доминировании доли площади МКД, передавших средства на КР по схеме взаимного финансирования (95 %), отсутствии бюджетного финансирования и финансирования КР за счет обязательной платы как населения, так и других собственников, при полной ориентации на проведение только выборочных капитальных ремонтов:

✓ к 2035 г. расходы на КР возрастают до 425 млрд руб. в текущих ценах, а суммарные затраты на КР из всех источников за период 2012-2035 гг. будут равны 7105 млрд руб.;

✓ объемы выборочного капитального ремонта выходят на уровень, превышающий 200 млн м<sup>2</sup> в год к 2035 г. (всего в 2012-2035 гг. – 4241 млн м<sup>2</sup>), или ежегодно около 7 % от площади МКД;

✓ это позволяет к 2035 г. провести выборочные ремонты на всем жилом фонде, который к 2035 г. будет старше 25 лет;

✓ однако проведение только одного выборочного ремонта в каждом МКД за 2012-2035 гг. не позволит привести жилищный фонд в надлежащее состояние.

Если будет доминировать доля МКД, передавших средства на КР по схеме взаимного финансирования (95 %), но бюджет будет финансировать расходы на КР в пропорции 100 % от сумм, собранных собственниками жилья, со снижением этого отношения ежегодно на 4 %, и при реализации преимущественно комплексных капитальных ремонтов (75 %):

✓ объемы капитального ремонта в 2012-2035 гг. составляют 1841 млн м<sup>2</sup>;

✓ однако по мере снижения поддержки из бюджета с 50 % в 2012 г. до 7 % в 2035 г. как объемы, так и доля капитальных ремонтов, снижается. Иными словами, данная схема неустойчива к снижению роли бюджетного финансирования КР;

При повышении доли площади МКД, самостоятельно использующих средства обязательных платежей за КР до 40 % к 2019 г., при финансировании из бюджета расходов на КР в пропорции 100 % от сумм, собранных собственниками жилья, со снижением этого отношения ежегодно на 4 % и при реализации преимущественно комплексных капитальных ремонтов (75 %):

• объемы капитального ремонта в 2012-2035 гг. составляют 1 708 млн м<sup>2</sup>;

• однако по мере снижения поддержки из бюджета с 50 % в 2012 г. до 7 % в 2035 г. как объемы, так и доля капитальных ремонтов, снижается. Иными словами, данная схема неустойчива к снижению роли бюджетного финансирования КР;

• кумулятивно за 2012-2035 гг. сумма расходов на КР из всех источников существенно выше, чем в сценарии без бюджетной поддержки;

• по мере снижения бюджетной поддержки происходит снижение объемов КР и доли КР в площади МКД с 3,5 % в 2012 г. до 2 % в 2035 г.;

- в среднем за период 2012-2035 гг. доля кредитов в финансировании КР равна 7 %, а доля бюджета – 30 %. [3, 4, 9]<sup>110</sup>

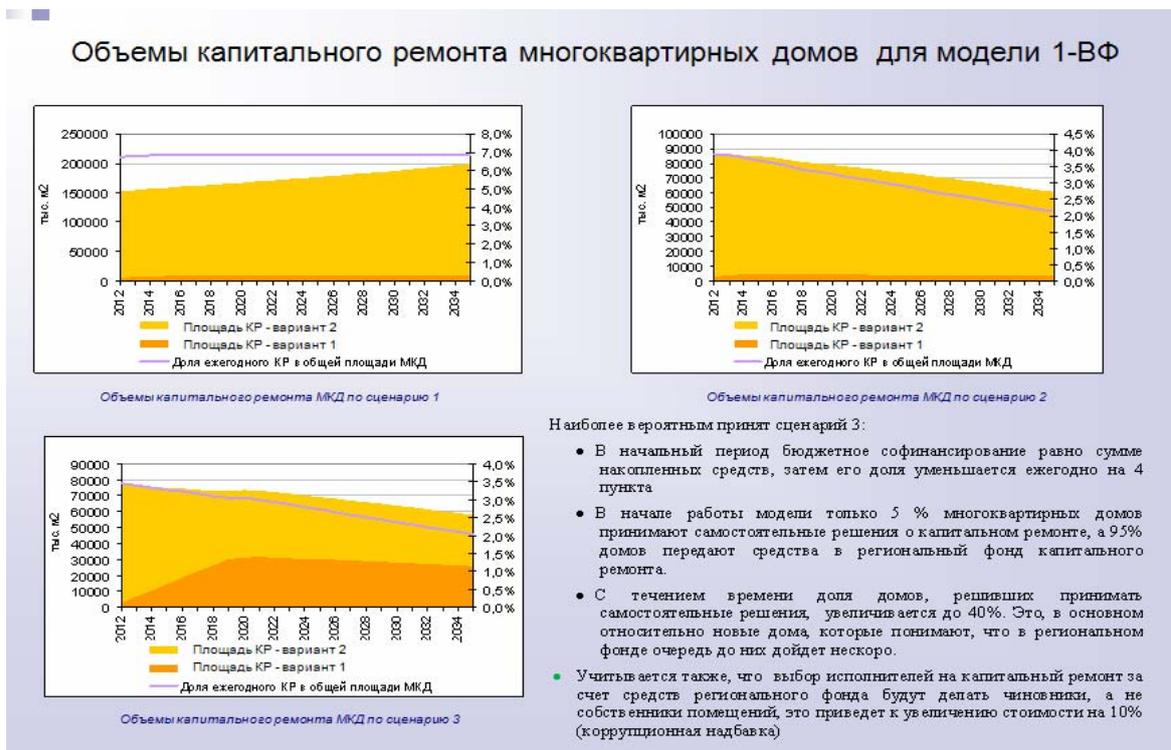


Рис. 18. Объемы капитального ремонта для модели 1<sup>111</sup>

Ключевым элементом модели доверительного управления (2-ДУ) денежными средствами, предназначенными для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, является накопление средств собственниками помещений в каждом многоквартирном доме.

Реализация модели предусматривает следующее:

- ввести в состав платы собственников помещений в многоквартирном доме плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, которая вносится собственниками помещений в многоквартирном доме до тех пор, пока размер средств, накопленных за счет этой платы, не достигнет предельного размера, установленного субъектом Российской Федерации в соответствии с правилами, утвержденными органами государственной власти Российской Федерации;
- минимальный размер платы за капитальный ремонт (на единицу площади помещений в многоквартирном доме) устанавливается субъектом Российской Федерации (в соответствии с правилами, утверждаемыми Правительством Российской Федерации);

<sup>110</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

<sup>111</sup> Там же.

- субъект Российской Федерации отбирает по конкурсу одну организацию для доверительного управления денежными средствами, предназначенными для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов на территории субъекта РФ (доверительным управляющим может быть кредитная или иная организация, соответствующая требованиям, установленным Правительством Российской Федерации);

- средства, переданные в доверительное управление, расходуются доверительным управляющим на финансирование капитального ремонта только того дома, от собственников помещений которого они поступили;

- в случае недостаточности накопленных средств для финансирования капитального ремонта многоквартирного дома доверительный управляющий по поручению общего собрания собственников помещений от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме привлекает кредит и (или) займ.

*Количественный анализ модели «доверительное управление средствами для финансирования капитального ремонта» показал, что:*

*применение данной модели при низком предельном размере накоплений на капитальный ремонт и при отсутствии бюджетной поддержки:*

- приводит к снижению финансовых ресурсов, доступных для проведения КР. При начальном платеже 5,62 руб./м<sup>2</sup>/мес., удельной стоимости выборочного ремонта 1000 руб./м<sup>2</sup>, при условии что предельный размер накоплений за счет обязательной платы на капитальный ремонт равен только 15 % от стоимости ремонта, а также при отсутствии финансирования расходов на КР из бюджета сумма начислений на КР в 2012-2035 гг. собственниками типового МКД на 43 % меньше, чем в модели 1-ВФ;

- модель 2-ДУ позволяет обеспечить устойчивый процесс капитального ремонта только при оказании существенной бюджетной поддержки.

Проблема погашения кредита решается за счет выделения бюджетных субсидий в размере не менее 40 % от стоимости ремонта; на значительной части МКД будут только накапливаться средства фонда ремонта дома. После формирования его предельной величины внесение платы за капитальный ремонт приостанавливается;

*доля кредитов в этой модели не может быть значительной, поскольку для их привлечения требуется длительное накопление ФРД, а при формировании ФРД на уровне 15-25 % от стоимости ремонта без бюджетной поддержки кредит взять невозможно;*

*реализация КР по решению общего собрания собственников помещений в МКД возможна только при оказании бюджетной поддержки в размере не менее 65 % от стоимости работ по комплексному КР (при обязательном платеже 5 руб./м<sup>2</sup>/мес.)<sup>112</sup>.*

---

<sup>112</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

Тогда доля кредита в финансировании КР может быть равна 9 %, а на формирование ФРД в размере 25 % от его стоимости уйдет 13 лет. До истечения этого срока комплексные ремонты не могут быть реализованы;

*до 2026 г. применение модели 2-ДУ позволяет только накапливать средства в ФРД.*

Доверительный управляющий получает доход, но КР не проводятся; рынок работ по КР замирает до 2025 г. и только затем начинает развиваться, достигая объемов ремонта около 35 млн м<sup>2</sup> к 2035 г., или 1,2 % от площади МКД. Всего за 2012-2035 гг. площадь отремонтированных МКД составит 286 млн м<sup>2</sup>; доля кредитов медленно снижается с 25 % в 2012-2025 гг. до 18 % в 2035 г. по мере перехода от финансирования преимущественно выборочных КР к комплексным и роста вклада собственных средств.

*Модель «фонд ремонта дома» (3-ФРД) предусматривает финансирование капитального ремонта за счет средств трех финансовых источников:*

- 1) фонда ремонта дома, формируемого за счет обязательных платежей собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) кредита коммерческого банка (обеспечением которого являются средства фонда ремонта дома);
- 3) субсидии (субсидий) из регионального и муниципального бюджетов [3, 9].

## Объемы капитального ремонта многоквартирных домов для модели 2-ФРД

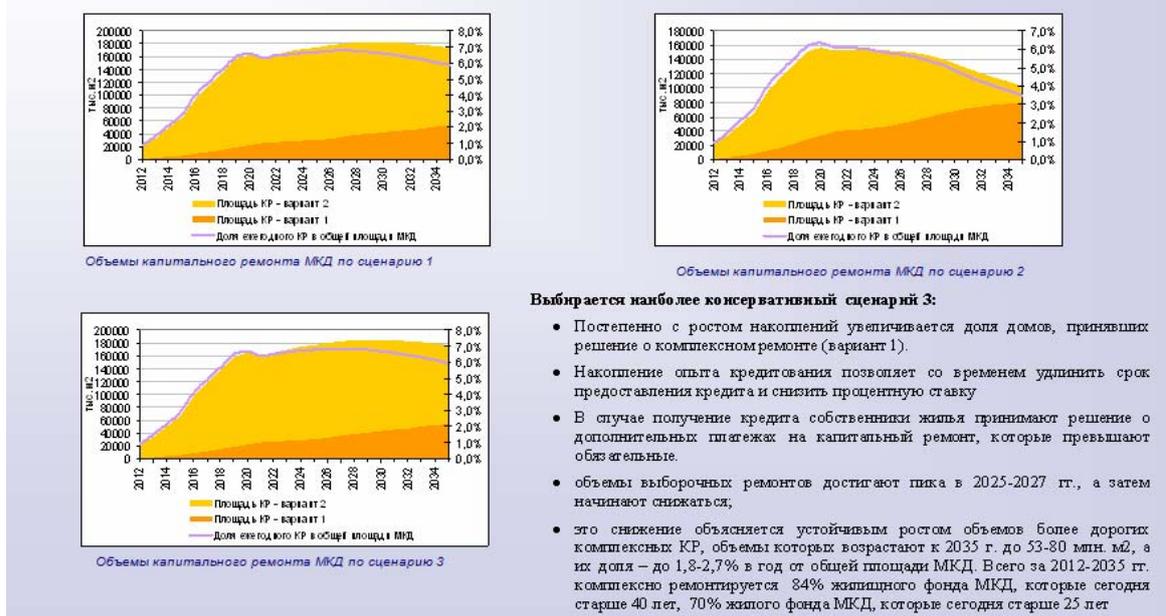


Рис. 19. Объемы капитального ремонта для модели 2<sup>113</sup>

<sup>113</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

Для обеспечения финансирования капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирном доме предлагается следующее:

➤ законодательно установить обязанность собственников помещений в каждом многоквартирном доме создать фонд ремонта дома;

➤ фонд ремонта дома формируется за счет минимальной обязательной ежемесячной платы за капитальный ремонт для собственников помещений в многоквартирных домах, действующей до момента формирования обязательного минимального размера фонда. Средства фонда ремонта дома являются общими средствами собственников помещений в многоквартирном доме; распоряжение средствами фонда ремонта дома может осуществляться только на основании решения общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме и только на цели создания фонда ремонта;

➤ при невыполнении собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по надлежащему содержанию принадлежащего им имущества (то есть если многоквартирный дом находится в состоянии, не соответствующем требованиям технического регламента о безопасности зданий и сооружений), уполномоченный государственный надзорный орган (жилищная инспекция) применяет меры административного воздействия, а затем при необходимости обращается в суд для понуждения собственников выполнить необходимые действия по приведению имущества в надлежащее состояние.

Для привлечения кредитов коммерческих банков для финансирования капитального ремонта и повышения энергетической эффективности многоквартирных домов концепцией предусматривается следующее:

- заемщиком кредита выступает товарищество собственников жилья или управляющая организация, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Обеспечением возврата кредита являются средства, аккумулированные в фонде ремонта многоквартирного дома, и обязательства собственников помещений по внесению платежей за капитальный ремонт в фонд ремонта дома в размере, необходимом для обеспечения выплат по кредиту (будущий ежемесячный поток средств в фонд ремонта дома);

- бюджетная субсидия предоставляется только для поддержки комплексных проектов ремонта (реконструкции) и повышения энергоэффективности дома (комплексные ремонты, реконструкция дома требуют больших вложений, следовательно, субсидии будут содействовать привлечению кредитов).

Количественный анализ модели показал, что:

➤ *модель может работать при следующих условиях:*

- введение дополнительной платы на уровне не выше 10 руб./м<sup>2</sup>/мес. в ценах 2010 г. для финансирования выборочных КР стоимостью около 1000 руб./м<sup>2</sup>

- введение дополнительной платы на уровне 10 руб./м<sup>2</sup>/мес. и оказание бюджетной поддержки в следующих пропорциях: в 2012 г. – 72 % от стоимости КР с последующим почти линейным ее снижением до 0 % к 2026 г. для финансирования комплексных капитальных ремонтов<sup>114</sup>;

*за счет введения дополнительной платы на уровне 10 руб./м<sup>2</sup>/мес. объемы капитального ремонта можно увеличить примерно до 200 млн м<sup>2</sup> в год к 2035 г. при суммарном объеме ремонтов в 2012-2035 гг. 3580-3700 млн м<sup>2</sup>.*

Это позволяет к 2035 г. провести ремонты на всем жилом фонде, который к 2035 г. будет старше 25 лет, в т.ч. на многих МКД по несколько выборочных ремонтов до 2035 г.; объемы комплексных КР растут до 20 млн м<sup>2</sup> к 2023 г. и до 30 млн м<sup>2</sup> к 2035 г., что существенно выше максимальных значений (12-17 млн м<sup>2</sup>), достигнутых в 2008-2009 гг. Дальнейший рост доли комплексных КР в рамках модели 3-ФРД возможен в основном за счет повышения дополнительной платы на возврат кредитов;

- *даже при эффективном запуске этой модели и быстром появлении необходимых банковских продуктов существует большая вероятность провала в объемах КР в первые годы. Однако тенденция спада разворачивается, и объемы КР начинают расти за счет введения дополнительной платы и привлечения кредитов при ограниченности оказания бюджетной поддержки;*

- *к 2035 г. расходы на КР возрастают до 470-610 млрд руб. в текущих ценах.*

Суммарные затраты на КР из всех источников за период 2012-2035 гг. равны 6470-8300 млрд руб.;

- *масштабы рынка кредитования КР растут до 100-130 млрд руб. в 2020 г. и до 150-177 млрд руб. в 2035 г. Всего за 2012-2035 гг. на цели КР МКД выдается 2550-3080 млрд руб. кредитов;*

- *после завершения начальной фазы запуска модели 3-ФРД с 2026 г. схема финансирования КР оказывается устойчивой к снижению бюджетной поддержки за счет и формирования достаточных объемов ФРД и увеличению кредитного портфеля. Роль бюджетных субсидий в финансировании КР достигает максимума в 18 % в 2015 г. и затем снижается до нуля к 2026 г.*

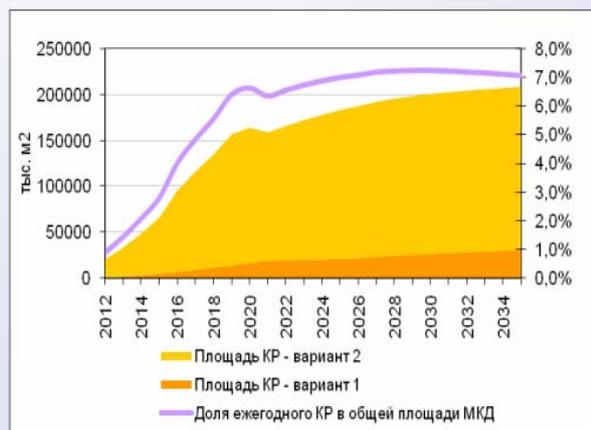
Ключевым элементом модели «добровольные платежи» (4-ДП) является отсутствие законодательного введения обязательных отчислений на капитальный ремонт. Эти отчисления возможны только по решению собственников [3, 9]<sup>115</sup>.

---

<sup>114</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

<sup>115</sup> Там же.

## Объемы капитального ремонта многоквартирных домов для модели 3-ФРД



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 1

### Наиболее вероятным принимается сценарий 1:

- Постепенно с ростом накоплений увеличивается доля домов, принявших решение о комплексном ремонте (вариант 1).
- Накопление опыта кредитования позволяет со временем удлинить срок предоставления кредита и снизить процентную ставку
- В случае получения кредита собственники жилья принимают решение о дополнительных платежах на капитальный ремонт, которые превышают обязательные.
- Объемы капитальных ремонтов достаточно высоки, динамика положительная

Рис. 20. Объемы капитального ремонта для модели 3<sup>116</sup>

Модель 4-ДП предполагает:

- *установить особый статус управления многоквартирным домом при проведении капитального ремонта с использованием кредитных средств коммерческих банков:*
  - собственники помещений многоквартирного дома по решению общего собрания уполномочивают управляющую организацию либо ТСЖ на открытие отдельного банковского счета для накопления регулярных платежей собственников помещений. Распоряжение денежными средствами на счете возможно только по решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома для оплаты капитального ремонта, а также погашения кредита;
  - по решению собственников помещений управляющая организация либо ТСЖ выступает заемщиком по кредиту и имеет полномочия по взысканию задолженности с недобросовестных собственников помещений по текущим платежам и платежам по погашению кредита;
  - *установить поэтапное финансирование работ по капитальному ремонту многоквартирного дома: средства, накопленные на отдельном банковском счете в первую очередь направляются на:*
    - ✓ проведение технического аудита;
    - ✓ разработку и утверждение проектной документации для мероприятий капремонта;

<sup>116</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

✓ накопление средств для первоначального взноса для получения кредита (не менее 15 – 20 % от стоимости капитального ремонта);

• *создать эффективный механизм взыскания регулярных платежей с собственников помещений по погашению кредита: для усиления ответственности собственников помещений по погашению кредита данная модель предполагает использовать механизмы, позволяющие оформлять залог квартиры собственника;*

• *создать механизм коммерческого кредитования работ по капитальному ремонту путем: создание государственной системы предоставления гарантий для частных банков при реализации определенного перечня мероприятий капитального ремонта и(или) энергоэффективных мер с большим сроком окупаемости и(или) для определенных групп зданий.*

• *создать систему государственного стимулирования проведения капитального ремонта, путем: субсидирования процентных ставок по кредитам на капитальный ремонт; предоставления грантов для ТСЖ либо УО в размере 15-20 % от стоимости капитального ремонта для покрытия затрат на проведение технического аудита либо разработку и утверждение проекта мероприятий по капитальному ремонту, либо на первоначальный взнос для получения кредита.*

• *создать систему государственной поддержки малоимущих слоев населения при финансировании капитального ремонта.*

Количественный анализ модели «добровольные платежи» (модель 4-ДП) показал, что:

➤ при переходе на модель 4-ДП на накопление первоначального взноса в размере 15-20 % от стоимости КР уйдет не менее 3-7 лет. После его накопления будут в первую очередь финансироваться относительно дешевые выборочные КР. Финансирование более дорогих комплексных ремонтов может начаться только спустя 10-15 лет.

Поэтому данная модель дает существенный провал в объемах капитального ремонта в первые годы после перехода к ней;

➤ данная модель предполагает долю кредитов в финансировании КР на уровне не менее 60 % от его стоимости, а субсидии из бюджета – на уровне 20 % от стоимости КР. Привлеченный кредит удастся вернуть в срок только при условии очень льготных условий кредитования и аккумуляции на счетах экономии на платежах за коммунальные ресурсы. Льготы по оплате процентов за кредит обойдутся бюджету примерно в 18 % от стоимости КР, что лишь немногим меньше, чем субсидия на КР из бюджета. С учетом субсидий малоимущим гражданам по оплате КР бюджетная поддержка КР составляет не менее 40 % от его стоимости;

➤ в МКД, которые будут требовать комплексного КР через 10-15 лет, все собственники должны быть настолько сознательны, чтобы с такой заблаговременностью начать добровольно собирать плату на КР;

➤ в модели 4-ДП динамика объемов КР имеет конфигурацию «двух горбов»:

- в течение трех первых лет имеет место полный провал объемов КР;
- затем следует первый «горб», который связан со взрывными расходами на выборочные КР после синхронного накопления первоначальных взносов.

Обслуживание высокой кредитной нагрузки отвлекает значительную часть собираемых на КР платежей, и поэтому объем средств, выделенных на выборочные КР, постепенно снижается;

- затем за счет взрывного роста комплексных КР формируется второй «горб».

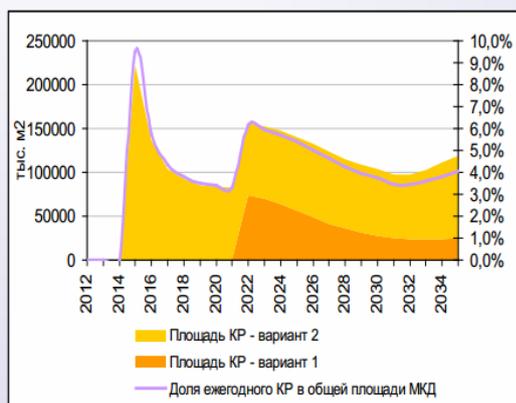
- Объемы комплексных КР затем также начинают снижаться;
  - «рваный» ритм расходов на КР в этой модели отражается и на графике привлечения источников финансирования, что не позволяет создать устойчивую сферу деятельности по КР из-за резких скачков объемов и цен на этом рынке;

- при более реалистичных допущениях о степени активности общих собраний МКД в вопросе добровольного формирования фондов ремонта дома:

- объемы ремонтов существенно сокращаются;
- «рваный» профиль их динамики сохраняется;
- удастся выйти на объемы КР в среднем примерно 2-3,5 % от площади МКД с колебаниями вокруг этой величины, а комплексных КР – 0,5-1 %.

Ключевым элементом модели «амортизационные отчисления» (5-АМ) является ведение обязательных ежемесячных амортизационных отчислений собственников помещений в многоквартирном доме [3, 9].

### Объемы капитального ремонта многоквартирных домов для модели 4-ДП



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 1

#### Наиболее вероятным принимается сценарий 1:

- Относительно низкий уровень активности населения по введению платежей за капитальный ремонт;
- Значительное бюджетное софинансирование на начальном этапе и его постепенное уменьшение во времени; отсутствие дотирования за счет бюджетной поддержки процентных ставок по кредитам
- Провал в первые годы реализации модели, связанный как с инертностью населения в принятии решений, так и с необходимостью формирования начального размера фонда ремонта
- Два горба во временном тренде ремонтов: первый – в случае формирования накоплений на выборочный капитальный ремонт, второй – в случае формирования накоплений на комплексный капитальный ремонт

Рис. 21. Объемы капитального ремонта для модели 4<sup>117</sup>

<sup>117</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

Реализация предлагаемой модели предусматривает следующее:

✓ законодательное введение института амортизации общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и обязательных ежемесячных амортизационных отчислений собственников помещений на восстановление общего имущества многоквартирного дома;

✓ размер обязательных ежемесячных амортизационных отчислений устанавливается балансодержателем на основании кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость должна быть равна восстановительной стоимости за минусом износа;

- обязательные амортизационные отчисления поступают балансодержателю в составе платы за содержание помещений в многоквартирном доме, где вместо платы за текущие и капитальные ремонты вводятся амортизационные отчисления на восстановление общего имущества;

- сумма амортизационных отчислений, полученная от собственников балансодержателем общего имущества в многоквартирном доме, в обязательном порядке направляется на приобретение ценных бумаг, эмитированных Фондом поддержки собственников жилой недвижимости;

- приобретенные балансодержателем ценные бумаги могут быть проданы либо стать залоговым обеспечением при получении банковского кредита на цели ремонта общего имущества многоквартирного дома и повышение его энергоэффективности;

- таким образом, модель 5-АМ допускает возможность фиксации обязательств органов публичной власти по оплате невыполненных КР МКД.

Количественный анализ модели 5-АМ показал, что<sup>118</sup>:

- если допустить, что средняя восстановительная стоимость жилищной недвижимости равна 30 тыс. руб./м<sup>2</sup>, то при норме амортизации 1 % в начале периода должна быть начислена амортизация в размере 300 руб./м<sup>2</sup>, или 25 руб./м<sup>2</sup>/мес. По-видимому, это находится за пределами платежной способности многих собственников жилья, поскольку за квартиру площадью 50 м<sup>2</sup> придется платить 1250 руб. в месяц только на цели КР;

- данная модель формирует накопления на КР в противофазе потребности в таких накоплениях;

✓ для новых МКД с низким уровнем износа остаточная стоимость будет велика, а значит, будут велики и начисления, тогда как сроки КР для них довольно отдалены во времени. Для нового здания, которое будет капитально ремонтироваться через 25 лет, накопленный ФРД без учета процентов на вклады или ценные бумаги, но с учетом постепенного снижения амортизационных платежей по мере износа МКД (плата начисляется с ос-

---

<sup>118</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

таточной стоимости) составит 6563 руб./м<sup>2</sup>, что избыточно для проведения даже комплексного КР;

✓ напротив, для старых МКД, требующих срочного КР, отчисления будут минимальные и недостаточные для его проведения. Для старого здания с износом 70 %, срок ремонта которого подошел, плата будет равна 7,5 руб./м<sup>2</sup>/мес., и за 5 лет удастся накопить 439 руб./м<sup>2</sup>, что недостаточно даже для проведения выборочного КР;

- модель не дает ориентиров по условиям кредитования КР и условиям поддержки их из бюджета. Вероятно, бюджетные субсидии получат только старые МКД, в которых не были выполнены КР в нормативные сроки. Неясно, на какой основе и в каких размерах происходит фиксация обязательств органов публичной власти;

- противоречием данной модели является тот факт, что при использовании кредита источник его погашения постепенно иссякает, поскольку сбор амортизационных платежей сокращается во времени; эта модель не обеспечивает роста объемов КР. При норме амортизации, близкой к уровню обязательного платежа, используемого в других моделях, и отсутствии бюджетной поддержки динамика объемов капитального ремонта имеет конфигурацию «два горба»:

- ✓ МКД со сроком службы менее 25 лет только накапливают фонды ремонта дома, не расходуя их вовсе;

- ✓ три первых года в объемах КР имеет место провал. Затем следует первый «горб», который связан с расходами на выборочные КР после накопления амортизации;

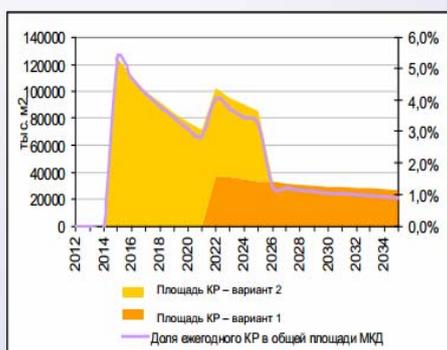
- ✓ через 10 лет – в 2022 г. – формируется второй «горб» за счет начала комплексных КР;

- В 2015 г. объемы КР равны 88 млн м<sup>2</sup>, а к 2035 г. они снижаются до 17 млн м<sup>2</sup> при суммарном объеме ремонтов в 2012-2035 гг. 852 млн м<sup>2</sup>, из которых на долю комплексных КР приходится 34 %. Доля КР в общей площади МКД постепенно снижается до 0,6 %. Этого совершенно недостаточно, чтобы привести жилой фонд МКД в надлежащее состояние.

- масштаб рынка кредитования достигает уровня около 45 млрд руб. в 2015-2021 гг., потом резко растет до 117-122 млрд руб. в 2022-2025 гг. и снижается до 81-99 млрд руб. в последующие годы;

- при введении нормы амортизации 1 % от остаточной стоимости жилья месячные платежи составят 21,88 руб./м<sup>2</sup>/мес. для МКД со сроком службы менее 25 лет, 15,63 руб./м<sup>2</sup>/мес. для МКД со сроком службы от 25 до 40 лет и 7,50 руб./м<sup>2</sup>/мес. для МКД со сроком службы более 40 лет. Ценой существенного роста месячного платежа удастся повысить долю комплексных КР к 2035 г. до 1,3 %. [3, 9]

## Объемы капитального ремонта многоквартирных домов для модели 5-АМ



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 2

Модель формирует накопления на КР в противофазе потребности в таких накоплениях:

- для новых МКД с низким уровнем износа остаточная стоимость будет велика, а значит, будут велики и начисления, тогда как сроки КР для них довольно отдалены во времени. Для нового здания, которое будет капитально ремонтироваться через 25 лет, накопленный ФРД составит 6563 руб./м<sup>2</sup>, что избыточно для проведения даже комплексного КР;

- напротив, для старых МКД, требующих срочного КР, отчисления будут минимальные и недостаточные для его проведения. Для старого здания с износом 70%, срок ремонта которого подошел, плата будет равна 7,5 руб./м<sup>2</sup>/мес., и за 5 лет удастся накопить 439 руб./м<sup>2</sup>, что недостаточно даже для проведения выборочного КР.

Для сравнения принимается сценарий 2. Это не означает большую вероятность реализации этого сценария. Такая вероятность одинаково мала для всех сценариев этой модели. Но в сценарии 2 используется бюджетная поддержка, как и в случае других моделей, что позволяет более корректно подойти к сравнению результатов.

Рис. 22. Объемы капитального ремонта для модели 5<sup>119</sup>

*«Комбинированная» модель (6-КОМБ) финансирования капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных домов имеет следующие основные характеристики:*

Для создания в каждом многоквартирном доме резерва на капитальный ремонт предлагается законодательно установить обязанность собственников помещений в каждом многоквартирном доме создать фонд ремонта дома.

Субъект РФ на основании правил, утвержденных Правительством РФ, устанавливает:

- обязательный минимальный размер фонда ремонта дома как долю от установленного субъектом РФ стандарта стоимости комплексного капитального ремонта многоквартирного дома, направленного на обеспечение его безопасности и энерго-эффективности ;
- минимальной размер обязательной ежемесячной платы на капитальный ремонт дома в расчете на 1 квадратный метр помещения собственника в многоквартирном доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме решением общего собрания вправе:

- установить больший размер фонда ремонта дома и (или) большую величину платы на капитальный ремонт, чем установленные субъектом РФ.

<sup>119</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

Для установления правового статуса и целевого назначения средств, формируемых за счет обязательной платы собственников помещений на капитальный ремонт дома, предлагается законодательно установить, что:

- средства, формируемые за счет платежей собственников помещений в многоквартирном доме на капитальный ремонт, являются общими целевыми средствами собственников помещений в данном доме для оплаты общих расходов по финансированию капитального ремонта (энергоэффективной реконструкции) дома;

- с прекращением права собственности на помещение в многоквартирном доме средства, внесенные собственником помещений в фонд ремонта дома, не возвращаются, обязательства бывшего собственника по внесению установленной платы на капитальный ремонт дома переходят к новому собственнику помещения;

Для обособления средств, вносимых собственниками помещений на капитальный ремонт дома, от средств каждого из собственников помещений и средств других лиц (собственников помещений в других многоквартирных домах, ТСЖ, управляющих организаций) предлагается законодательно установить особый вид банковского счета, на котором аккумулируются средства на капитальный ремонт дома – номинальный банковский счет.

Номинальный банковский счет открывается банком клиенту (владельцу счета) для проведения операций с денежными средствами, не являющимися денежными средствами клиента (владельца счета). Право владельца счета распоряжаться денежными средствами на номинальном счете ограничивается законом и банковскими правилами. За счет средств номинального банковского счета не могут удовлетворяться требования по обязательствам владельца счета.

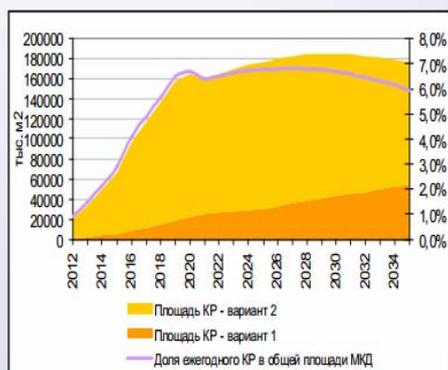
В соответствии с действующим законодательством принятие решения о капитальном ремонте и реконструкции многоквартирного дома является компетенцией общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ЖК, ст. 44, ч.2, п.1) [3, 9].

Для эффективной реализации данной нормы рекомендуется дополнить законодательство следующими положениями:

- о компетенции органов государственного жилищного надзора – в случае если собственники помещений в многоквартирном доме в установленный срок не приняли решения о проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в соответствии с предписанием органа государственного жилищного надзора об устранении несоответствия обязательным требованиям безопасности здания, орган государственного жилищного надзора вправе применить меры административного воздействия к собственникам помещений и (или) лицу, управляющему домом, а при необходимости обратиться в суд для получения решения об использовании лицом, управляющим многоквартирным домом, средств фонда ремонта дома

для финансирования работ, необходимых для устранения угрозы безопасности, и понуждения собственников помещений внести необходимые дополнительные средства для их оплаты.

## Объемы капитального ремонта многоквартирных домов для модели 6-КОМБ



Объемы капитального ремонта МКД по сценарию 3

### Выбирается наиболее консервативный сценарий 3:

- Постепенно с ростом накоплений увеличивается доля домов, принявших решение о комплексном ремонте (вариант 1).
- Накопление опыта кредитования позволяет со временем удлинить срок предоставления кредита и снизить процентную ставку
- В случае получения кредита собственники жилья принимают решение о дополнительных платежах на капитальный ремонт, которые превышают обязательные.
- объемы выборочных ремонтов достигают пика в 2025-2027 гг., а затем начинают снижаться;
- это снижение объясняется устойчивым ростом объемов более дорогих комплексных КР, объемы которых возрастают к 2035 г. до 53-80 млн. м<sup>2</sup>, а их доля – до 1,8-2,7% в год от общей площади МКД. Всего за 2012-2035 гг. комплексно ремонтируется 84% жилищного фонда МКД, которые сегодня старше 40 лет, 70% жилого фонда МКД, которые сегодня старше 25 лет

Рис. 23. Объемы капитального ремонта для модели 6 (комбинированной)<sup>120</sup>

Предлагаемая модель финансирования капитального ремонта предполагает, что основным источником финансирования комплексного капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных жилых домов в России будут банковские кредиты, привлекаемые под поток средств, формируемых за счет платежей собственников на капитальный ремонт.

### Основные элементы системы кредитования капитального ремонта:

- решение о привлечении кредита на проведение капитального ремонта многоквартирного дома принимают собственники помещений в данном доме на основании предложения о перечне работ, сроке проведения и стоимости капитального ремонта, подготовленного лицом, управляющим многоквартирным домом (ТСЖ или управляющей организацией);
- собственники помещений принимают решение о привлечении кредита на общем собрании большинством голосов;
- заемщиком кредита является лицо, управляющее многоквартирным домом (ТСЖ или управляющая организация), действующее на основании решения общего собрания собственников помещений;

<sup>120</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

- выплата кредита производится за счет платежей собственников помещений на капитальный ремонт, необходимый размер которых устанавливается общим собранием собственников помещений в доме;

- кредит предоставляется без залога недвижимого имущества собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ или управляющей организации, без поручительства отдельных собственников помещений (под поток платежей собственников помещений на капитальный ремонт);

- по требованию банка поручительство по кредиту предоставляет гарантийное агентство, созданное при поддержке государства;

- поручительство покрывает значительную часть кредита (75-80 %);

- поручительство по кредиту предоставляется гарантийным агентством на платной основе (1-2 % от суммы кредита, обеспеченной поручительством).

Гарантийное агентство может быть создано как:

- Федеральное гарантийное агентство (на основе реорганизованной Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ) с сетью филиалов в субъектах РФ;

Цель создания гарантийного агентства – формирование нового массового кредитного продукта банковского сектора для капитального ремонта и энергоэффективной модернизации многоквартирных домов<sup>121</sup>.

Меры бюджетной поддержки направлены на государственное стимулирование масштабного проведения капитального ремонта и энергоэффективной реконструкции многоквартирного жилищного фонда. Предлагаемые меры бюджетной поддержки включают в себя:

- субсидии юридическим лицам – товариществам собственников жилья и управляющим организациям;

- субсидии банкам (для уменьшения процентной ставки по кредитам на капитальный ремонт в период запуска программы кредитования для повышения привлекательности и доступности кредитов для собственников жилья);

- субсидии собственникам – гражданам с низкими доходами.

Количественный анализ модели 6-КОМБ показал, что: □ за счет введения дополнительной платы на уровне 10 руб./м<sup>2</sup>/мес. объемы капитального ремонта можно увеличить примерно до 170-180 млн м<sup>2</sup> в год к 2035 г. при суммарном объеме ремонтов в 2012-2035 гг. 2900-3500 млн м<sup>2</sup>;

- объемы выборочных ремонтов достигают пика в 2025-2027 гг., а затем начинают снижаться;

- это снижение объясняется устойчивым ростом объемов более дорогих комплексных КР, объемы которых возрастают к 2035 г. до 53-80 млн м<sup>2</sup>, а их доля – до 1,8-2,7 % в год от общей площади МКД. Всего за 2012-2035 гг. ком-

---

<sup>121</sup> Программа повышения энергоэффективности городского жилищного фонда в Российской Федерации – Разработка модели и нормативно-правовой базы. Анализ затрат и результатов реализации моделей. Институт экономики города. М., 2012.

плексно ремонтируется 84 % жилищного фонда МКД, которые сегодня старше 40 лет, 70 % жилого фонда МКД, которые сегодня старше 25 лет;

- масштабы рынка кредитования КР существенно расширяются: они растут до 120-140 млрд руб. в 2020 г. и до 150-310 млрд руб. в 2035 г. Всего за 2012-2035 гг. на цели КР МКД выдается 3200-4000 млрд руб. кредитов;

- после завершения начальной фазы запуска «оптимальной» модели с 2026 г. схема финансирования КР оказывается устойчивой к снижению бюджетной поддержки за счет введения дополнительной платы на КР;

- роль бюджетных субсидий в финансировании КР достигает максимума в 21 % в 2015 г. и затем снижается до нуля к 2026 г. Суммарный объем бюджетных субсидий на проведение КР в 2012-2035 гг. равен 280-290 млрд руб.

## 8. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ И ВОЗМОЖНОСТЕЙ ЭКОНОМИИ СРЕДСТВ И РЕСУРСОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ, ПРОВОДИМЫХ В РАМКАХ КАПИТАЛЬНЫХ РЕМОНТОВ В Г.ПЕНЗЕ

### 8.1. Анализ технического состояния и эффективности реализации проектов по энергосбережению на примере конкретного микрорайона

На данный момент, как и в случае с проведением энергетического обследования и установкой приборов учета, остается неясным – за чей счет должны быть реализованы соответствующие мероприятия, способствующие повышению энергетической эффективности и рациональному использованию ресурсов, указанные в [16]. Если проанализировать региональные программы, картина складывается следующая – за весь срок реализации региональных программ на мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в жилищном фонде и системах коммунальной инфраструктуры предполагается потратить 430,5 и 346,1 млрд руб. соответственно, из них 6 и 5,8 млрд руб. из средств федерального бюджета, 9,4 и 129 млрд руб. из средств бюджетов субъектов Российской Федерации, 6,5 и 12,4 млрд руб. из средств местных бюджетов. Львиную же часть расходов предполагается покрыть из средств внебюджетных источников в объеме 408,6 и 198,9 млрд руб. соответственно на жилищный фонд и коммунальное хозяйство (расчеты приведены с учетом затрат на системы теплоснабжения) [6].

При этом под средствами из федерального бюджета, в данном случае, в основном, понимаются не средства субсидии из федерального бюджета на реализацию региональных программ, а средства Фонда реформирования жилищно-коммунального хозяйства, которые направляются, в частности, на капитальный ремонт многоквартирных домов. Это неверное понимание природы соответствующих финансовых обязательств, поскольку имущество Фонда, несмотря на то, что оно формируется за счет имущественных взносов Российской Федерации, в соответствии с частью 2 статьи 5 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» является собственностью Фонда и не является средствами федерального бюджета.

Для капитального ремонта в городе Пенза многоквартирных домов, находящихся под управлением ООО «Управляющая организация «Жилье-23-1» в 2012 году в микрорайоне, расположенном на пересечении улиц 8 Марта и Карпинского в 2012 году был проведён комиссионный отбор исполнителя работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Основные показатели по каждому из анализируемых многоквартирных домов представлены в табл. 2.

Таблица 2

## Паспорт многоквартирных домов

| № п/п | Улица       | Номер дома | Литер | Управляющая организация | Этажность | Материал стен | Год постройки | Количество квартир | Общеплезная площадь, м <sup>2</sup> | Тариф по содержанию и ремонту, руб. | Обслуживающая организация |
|-------|-------------|------------|-------|-------------------------|-----------|---------------|---------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 1     | Карпинского | 38         | А     | УО «Жильё 23-1»         | 5         | Кирпичный     | 1967          | 100                | 4457,4                              | 12,42                               | ОАО «Жильё-23» по ОЖФ     |
| 2     | Карпинского | 40         | А     | УО «Жильё 23-1»         | 5         | Кирпичный     | 1968          | 100                | 4532,2                              | 12,42                               | ОАО «Жильё-23» по ОЖФ     |
| 3     | Карпинского | 42         | А     | УО «Жильё 23-1»         | 5         | Кирпичный     | 1967          | 100                | 4432,1                              | 12,42                               | ОАО «Жильё-23» по ОЖФ     |
| 4     | Карпинского | 44         | А     | УО «Жильё 23-1»         | 5         | Кирпичный     | 1968          | 100                | 4557,1                              | 12,42                               | ОАО «Жильё-23» по ОЖФ     |
| 5     | Карпинского | 46         | А     | УО «Жильё 23-1»         | 5         | Панельный     | 1967          | 90                 | 4025,0                              | 12,42                               | ОАО «Жильё-23» по ОЖФ     |

Таблица 3

## Капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу ул. Карпинского, 38 в 2012 году

| № п/п  | Виды работ                     | Единица измерения | Количество | Выполнено работ на сумму, руб. | Источник финансирования (руб.): |                  |                  |                       |
|--------|--------------------------------|-------------------|------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|
|        |                                |                   |            |                                | Федеральный бюджет              | Областной бюджет | Городской бюджет | Собственные помещения |
| 1      | Ремонт сетей электроснабжения  | п/м               | 1140       | 750 000                        | 667 185                         | 0                | 45 315           | 37 500                |
| 2      | Ремонт сетей теплоснабжения    | п/м               | 561        | 985 670                        | 876 832                         | 0                | 59 554           | 49 284                |
| 3      | Установка приборов учета тепла | шт.               | 1          | 180 000                        | 160 485                         | 0                | 10 876           | 9 000                 |
| 4      | Ремонт сетей ХВС               | п/м               | 165        | 181 530                        | 161 124                         | 0                | 10 968           | 9 077                 |
| 5      | Установка приборов учета ХВС   | шт.               | 1          | 40 000                         | 35 583                          | 0                | 2 417            | 2 000                 |
| 6      | Ремонт сетей ГВС               | п/м               | 142        | 222 482                        | 197 916                         | 0                | 13 442           | 11 124                |
| 7      | Установка приборов учета ГВС   | шт.               | 1          | 110 000                        | 97 854                          | 0                | 6 646            | 5 500                 |
| 8      | Ремонт сетей водоотведения     | п/м               | 82         | 155 218                        | 138 079                         | 0                | 9 378            | 7 761                 |
| 9      | Ремонт крылец                  | руб.              | 131 245    | 131 245                        | 0                               | 0                | 0                | 131 245               |
| Итого: |                                |                   |            | 2756145                        | 2 335 059                       | 0                | 158 596          | 262 490               |

Таблица 4

## Капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу ул. Карпинского, 40 в 2012 году

| № п/п  | Виды работ                     | Единица измерения | Количество | Выполнено работ на сумму, руб. | Источник финансирования (руб.): |                  |                  |                       |
|--------|--------------------------------|-------------------|------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|
|        |                                |                   |            |                                | Федеральный бюджет              | Областной бюджет | Городской бюджет | Собственные помещения |
| 1      | Ремонт сетей теплоснабжения    | п/м               | 538        | 558 094                        | 496 469                         | 0                | 33 720           | 27 905                |
| 2      | Установка приборов учета тепла | шт.               | 1          | 180 000                        | 160 124                         | 0                | 10 876           | 9 000                 |
| 3      | Установка приборов учета ХВС   | шт.               | 1          | 40 000                         | 35 583                          | 0                | 2 417            | 2 000                 |
| 4      | Установка приборов учета ГВС   | шт.               | 1          | 180 000                        | 160 124                         | 0                | 10 876           | 9 000                 |
| 5      | Ремонт сетей водоотведения     | п/м               | 84         | 166 406                        | 148 031                         | 0                | 10 054           | 8 320                 |
| 6      | Ремонт отмоксти                | руб.              | 56 225     | 56 225                         | 0                               | 0                | 0                | 56 225                |
| Итого: |                                |                   |            | 1180 725                       | 1 000 333                       | 0                | 67 942           | 112 450               |

Таблица 5

## Капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу ул. Карпинского, 42 в 2012 году

| № п/п  | Виды работ                                      | Единица измерения | Количество | Выполнено работ на сумму, руб. | Источник финансирования (руб.): |                  |                  |         | Собственные помещения |
|--------|---|-------------------|------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|---------|-----------------------|
|        |   |                   |            |                                | Федеральный бюджет              | Областной бюджет | Городской бюджет |         |                       |
| 1      | 2   | 3                 | 4          | 5                              | 6                               | 7                | 8                | 9       |                       |
| 1      | Ремонт крыши                                    | м <sup>2</sup>    | 1322       | 995 396                        | 885 484                         | 0                | 60 142           | 49 770  |                       |
| 2      | Ремонт сетей электроснабжения                   | п/м               | 1150       | 750 000                        | 667 185                         | 0                | 45 315           | 37 500  |                       |
| 3      | Ремонт сетей теплоснабжения                     | п/м               | 544        | 990 920                        | 881 503                         | 0                | 59 871           | 49 546  |                       |
| 4      | Установка приборов учета тепла                  | шт.               | 1          | 180 000                        | 160 124                         | 0                | 10 876           | 9 000   |                       |
| 5      | Ремонт сетей ХВС                                | п/м               | 181,7      | 222 252                        | 197 711                         | 0                | 13 428           | 11 113  |                       |
| 6      | Установка приборов учета ХВС                    | шт.               | 1          | 40 000                         | 35 583                          | 0                | 2 417            | 2 000   |                       |
| 7      | Ремонт сетей ГВС                                | п/м               | 152        | 203 789                        | 181 287                         | 0                | 12 313           | 10 189  |                       |
| 8      | Установка приборов учета ГВС                    | шт.               | 1          | 110 000                        | 97 854                          | 0                | 6 646            | 5 500   |                       |
| 9      | Ремонт сетей водоотведения                      | п/м               | 78         | 127 939                        | 113 812                         | 0                | 7 730            | 6 397   |                       |
| 10     | Ремонт крыльца, цоколя, входных групп, отмостки | руб.              | 181 015    | 181 015                        | 0                               | 0                | 0                | 181 015 |                       |
| Итого: |   |                   |            |                                | 3 220 543                       | 0                | 218 738          | 362 030 |                       |

Таблица 6

## Капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу ул. Карпинского, 44 в 2012 году

| № п/п  | Виды работ                     | Единица измерения | Количество | Выполнено работ на сумму, руб. | Источник финансирования (руб.): |                  |                  | Собственники помещений |
|--------|--------------------------------|-------------------|------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|------------------------|
|        |                                |                   |            |                                | Федеральный бюджет              | Областной бюджет | Городской бюджет |                        |
| 1      | 2                              | 3                 | 4          | 5                              | 6                               | 7                | 8                | 9                      |
| 1      | Ремонт крыши                   | м <sup>2</sup>    | 1335,8     | 995 396                        | 885 484                         | 0                | 60 142           | 49 770                 |
| 2      | Ремонт сетей теплоснабжения    | п/м               | 582        | 972 438                        | 865 061                         | 0                | 58 755           | 48 622                 |
| 3      | Установка приборов учета тепла | шт.               | 1          | 180 000                        | 160 124                         | 0                | 10 876           | 9 000                  |
| 4      | Ремонт сетей ХВС               | п/м               | 178        | 190 814                        | 169 744                         | 0                | 11 529           | 9 541                  |
| 5      | Установка приборов учета ХВС   | шт.               | 1          | 40 000                         | 35 583                          | 0                | 2 417            | 2 000                  |
| 6      | Ремонт сетей ГВС               | п/м               | 182        | 240 618                        | 214 049                         | 0                | 14 538           | 12 031                 |
| 7      | Установка приборов учета ГВС   | шт.               | 1          | 110 000                        | 97 854                          | 0                | 6 646            | 5 500                  |
| 8      | Ремонт сетей водопроведения    | п/м               | 1110       | 141 030                        | 125 457                         | 0                | 8 521            | 7 052                  |
| 9      | Ремонт отмстки                 | руб.              | 143 515    | 143 515                        | 0                               | 0                | 0                | 143 515                |
| Итого: |                                |                   |            | 3013811                        | 2 553 358                       | 0                | 173 423          | 287 030                |

Таблица 7

## Капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу ул. Карпинского, 46 в 2010 году

| № п/п  | Виды работ                     | Единица измерения | Количество | Выполнено работ на сумму, руб. | Источник финансирования (руб.): |                  |                  | Собственные помещения |
|--------|--------------------------------|-------------------|------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|-----------------------|
|        |                                |                   |            |                                | Федеральный бюджет              | Областной бюджет | Городской бюджет |                       |
| 1      | 2                              | 3                 | 4          | 5                              | 6                               | 7                | 8                | 9                     |
| 1      | Ремонт сетей тепло-снабжения   | п/м               | 523        | 595 652                        | 529 880                         | 0                | 35 989           | 29 783                |
| 2      | Установка приборов учета тепла | шт.               | 1          | 180 000                        | 160 124                         | 0                | 10 876           | 9 000                 |
| 3      | Ремонт сетей ХВС               | п/м               | 168        | 169 982                        | 151 213                         | 0                | 10 270           | 8 499                 |
| 4      | Установка приборов учета ХВС   | шт.               | 1          | 40 000                         | 35 583                          | 0                | 2 417            | 2 000                 |
| 5      | Ремонт сетей ГВС               | п/м               | 334        | 357 042                        | 317 618                         | 0                | 21 572           | 17 852                |
| 6      | Установка приборов учета ГВС   | шт.               | 1          | 180 000                        | 160 124                         | 0                | 10 876           | 9 000                 |
| 7      | Ремонт сетей водоотведения     | п/м               | 137        | 168 824                        | 150 183                         | 0                | 10 200           | 8 441                 |
| 8      | Ремонт торца фасада            | руб.              | 84 575     | 84 575                         | 0                               | 0                | 0                | 84 775                |
| Итого: |                                |                   |            | 1776 075                       | 1 504 725                       | 0                | 102 200          | 169 150               |

В табл.3-8 представлена информация о выполненных работах и затратах на их осуществление с разбивкой по источникам финансирования. Эти данные были представлены на сайте Генеральной управляющей компании в разделе раскрытия информации по затратам управляющих компаний на содержание и ремонт по каждому многоквартирному дому [6].

Таким образом, суммарная бюджетная эффективность реализации работ по капитальному ремонту на данном примере составляет 12 528 067 рублей. Можем сделать вывод о затратах, необходимых для осуществления единицы ремонтных работ, направленных на выполнение требований энергоэффективности зданий. Результаты анализа сведены в табл. 2.

Т а б л и ц а 8

Стоимость единицы работ, выполняемых в рамках капитального ремонта в рассматриваемом микрорайоне

| № п/п | Виды работ                     | Единица измерения | Стоимость выполнения единицы работы, руб. |
|-------|--------------------------------|-------------------|---|
| 1     | Ремонт сетей электроснабжения  | п/м               | 655,03                                    |
| 2     | Ремонт сетей теплоснабжения    | п/м               | 1 485,13                                  |
| 3     | Установка приборов учета тепла | шт.               | 180 000,00                                |
| 4     | Ремонт сетей ХВС               | п/м               | 1 101,79                                  |
| 5     | Установка приборов учета ХВС   | шт.               | 40 000,00                                 |
| 6     | Ремонт сетей ГВС               | п/м               | 1 324,64                                  |
| 7     | Установка приборов учета ГВС   | шт.               | 110000,00 или 180 000,00                  |
| 8     | Ремонт сетей водоотведения     | п/м               | 1 333,66                                  |
| 9     | Ремонт крыши                   | м <sup>2</sup>    | 749,06                                    |

Мы ставим перед собой задачу определить уровень технического состояния рассматриваемых МКД и определить рекомендуемый перечень работ для обеспечения максимально возможной и экономически целесообразной энергетической эффективности их дальнейшей эксплуатации с учётом требований вышеупомянутого законодательства в сфере энергосбережения и повышения энергетической эффективности. На рис. 24 показаны фото внешнего осмотра зданий.



Рис. 24. Многоквартирный дом по адресу ул. Карпинского, 38



Рис. 25. Многоквартирный дом по адресу ул. Карпинского, 40



Рис. 26. Многоквартирный дом по адресу ул. Карпинского, 42



Рис. 27. Многоквартирный дом по адресу ул. Карпинского, 46

В табл. 9 сведено описание технического состояния многоквартирных домов.

Т а б л и ц а 9

Описание технического состояния элементов  
многоквартирного жилого дома

| № п/п | Элемент (часть) здания, территория, оборудование | Описание технического состояния  |                 |                 |  |                 |
|-------|--|--|-----------------|-----------------|--|-----------------|
|       |  | Карпинского, 38  | Карпинского, 40 | Карпинского, 42 | Карпинского, 44  | Карпинского, 46 |
| 1     | Стены  | Выполнены из силикатного кирпича. Местами видна штукатурка (возможно, заделка трещин). Отсутствие участков обрушения облицовки и штукатурки. Отсутствие разрушенных и находящихся в аварийном состоянии элементов здания |                 |                 | Выполнены из панелей. Стыки между панелями в хорошем состоянии |                 |
| 2     | Водостоки  | Водостоки не видны при наружном осмотре  |                 |                 |  |                 |
| 3     | Балкон и лоджии                                  | Отдельные повреждения ограждающей решетки. Неокрашенные участки металлических конструкций  |                 |                 |  |                 |
| 4     | Наружное освещение                               | Наличие освещения входов во все подъезды   |                 |                 |  |                 |
| 5     | Входы в здание                                   | Ступени, проступи, подступенки имеют ветхий вид и нуждаются в ремонте. Входные двери в исправном состоянии. Обеспечено их автоматическое закрывание и теплоизоляционные свойства.  |                 |                 |  |                 |
| 6     | Подъезды   | Окна на лестничной клетке не соответствуют требованиям по теплоизоляции  |                 |                 |  |                 |

## 8.2. Рекомендуемые мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирных домов рассматриваемого микрорайона

В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома, или при непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме, за исключением случаев проведения указанных мероприятий ранее и сохранения результатов их проведения. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий. В целях снижения расходов на проведение указанных мероприятий собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать от лица, ответственного за содержание многоквартирного дома, осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, и (или) заключения этим лицом энергосервисного договора (контракта), обеспечивающего снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов».

Учет потребления ресурсов возможен как на уровне дома в целом, так и на уровне каждого отдельного помещения. Общедомовые приборы учета необходимы для расчетов с поставщиками коммунальных ресурсов и стимулируют проведение общедомовых ресурсосберегающих мероприятий. В многоквартирных домах квартирные приборы учета дают возможность справедливо распределять расходы на оплату общего объема потребленных ресурсов между потребителями и влияют на изменение потребительских привычек людей.

На основании Приказа Минрегиона РФ от 02.09.2010 №394 «Об утверждении Примерной формы перечня мероприятий для многоквартирного дома (группы многоквартирных домов) как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов» и проведенного визуального осмотра зданий мы составляем примерное техническое задание на работы из перечня основных мероприятий в отношении общего имущества в многоквартирном доме (см. табл. 9). При составлении технического задания учитывается, что некоторые работы, содержащиеся в вышеуказанном перечне уже были выполнены в рамках капитального ремонта многоквартирного дома в 2012 году.

Т а б л и ц а 9 а

Техническое задание на выполнение работ, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов многоквартирного дома

по адресу г. Пенза, ул. Карпинского, 42

| № п/п                              | Наименование работ  | Ед. изм. | Кол-во |
|------------------------------------|---|----------|--------|
| 1                                  | 2   | 3        | 4      |
| <b>Раздел 1. Система отопления</b> |   |          |        |
| 1                                  | Смена вентиля и клапанов обратных муфтовых диаметром до 50 мм | 100 шт.  | 0,1    |

## Окончание табл. 9а

| 1   | 2   | 3                         | 4      |
|---|---|---------------------------|--------|
| 2   | Промывка с дезинфекцией трубопроводов диаметром 50-65 мм  | 1 км трубопровода         | 0,6    |
| 3   | Изоляция трубопроводов конструкциями теплоизоляционными комплектными на основе цилиндров минераловатных на синтетическом связующем, | 1 м <sup>3</sup> изоляции | 131,88 |
| <b>Раздел 2. Система горячего водоснабжения</b> |   |                           |        |
| 4   | Изоляция плоских и криволинейных, фасонных поверхностей изделиями минераловатными и стекловатными                                   | 1 м <sup>3</sup> изоляции | 0,58   |
| 5   | Изоляция трубопроводов конструкциями теплоизоляционными комплектными на основе цилиндров минераловатных на синтетическом связующем, | 1 м <sup>3</sup> изоляции | 62,8   |
| 6   | Установка приборов учета горячей воды с монтажом тройников, сгонов, резов на трубах Ф15мм   | 1 шт.                     | 100    |
| <b>Раздел 3. Система электроснабжения</b>       |   |                           |        |
| 7   | Смена ламп накаливания на энергосберегающие   | 100 шт.                   | 0,3    |
| 8   | Установка узла учета электроэнергии   | 1 шт.                     | 1      |
| 9   | Установка индивидуального прибора учета электрической энергии   | 1 шт.                     | 100    |
| <b>Раздел 4. Дверные и оконные конструкции</b>  |   |                           |        |
| 10  | Демонтаж дверных коробок в каменных стенах с выломкой четвертей в кладке  | 100 коробок               | 0,2    |
| 11  | Установка дверей и заслонок в проемах чердачных и подвальных помещений  | 100 коробок               | 0,2    |
| 12  | Заделка и уплотнение оконных блоков в подъездах (возможно устройство новых)   | 1 шт.                     | 25     |

Таблица 10

Виды работ, выполненные в рамках капитального ремонта многоквартирного дома по адресу г. Пенза, ул. Карпинского, 42.

| № п/п                                 | Наименование работ  | Ед. изм | Кол-во |
|---------------------------------------|---|---------|--------|
| <b>Система отопления</b>              |   |         |        |
| 1                                     | Установка коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии | шт.     | 1      |
| <b>Система горячего водоснабжения</b> |   |         |        |
| 2                                     | Установка коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды     | шт.     | 1      |

### 8.3. Оценка экономического эффекта от энергосбережения и предполагаемых вариантов экономии

Основу энергосбережения в зданиях составляет планомерная реализация комплекса технических и технологических мер, которые приводят к экономии средств, направляемых на оплату потребляемых энергетических ресурсов. Получение этой экономии – наиболее действенный стимул и для муниципалитетов, и для собственников помещений в многоквартирных домах вкладывать деньги в энергосберегающие мероприятия. Важно, что выгода от сбережения энергии должна превосходить затраты на сами мероприятия. Кроме сокращения расходов на оплату коммунальных ресурсов, немаловажными являются и такие выгоды, как увеличение рыночной стоимости недвижимости и повышение комфортности проживания (нахождения) в модернизированных зданиях.

Наибольшая часть потенциальной экономии энергии в зданиях может быть достигнута в результате повышения энергоэффективности систем отопления и горячего водоснабжения. Модернизация может привести к снижению потребления тепловой энергии на цели отопления на 30-60 % в существующем жилищном фонде и до 40 % в зданиях бюджетной сферы, на горячее водоснабжение – до 35 % от уровня 2005 г. в жилищном секторе и 30 % в бюджетном.

В деятельности, направленной на повышение энергоэффективности ЖКХ играет отрицательную роль низкая стоимость энергоресурсов, т.е. те дорогостоящие мероприятия, которые дают реальные эффект (утепление фасадов, установка узлов управления и проч.) при современной стоимости энергоресурсов имеют период окупаемости 10-20, а то и 30 лет. Сегодня фасад дома, утепленный по технологии вентилируемых фасадов, дающий серьезную экономию тепловой энергии до 20 %, будет окупаться 27 лет при нынешней стоимости одной гигакалории. При таких условиях убедить собственников в том, что им нужно реализовывать мероприятия, брать на себя какую-то долговременную ответственность очень тяжело.

Поэтому в жилищной сфере самый понятный для людей способ энергосбережения был и остается установка приборов учета на ГВС и ХВС. Тут все очень четко, человек поставил прибор, начал получать экономию, начал меньше платить, особенно если это семья из 1-2 человек и мало пользуется водой, там эффект очень существенный.

Специфика модели оценки энергоэффективных проектов заключается в том, что они должны быть ориентированы не только на экономическую выгоду проекта, без которой невозможно привлечение инвестиций, но и учитывать социальную и экологическую значимость таких проектов.

Это обусловлено тем, что наряду с динамикой цен на энергоносители, экономической неопределенностью и рисками, возникающими в неста-

бильных экономических ситуациях, в том числе в условиях рецессии и кризиса в экономике, особую роль играет динамика изменения возрастающих требований экологии и обеспечения более высокого качества жизни населения. Соответственно, эффект, полученный от внедрения энергосберегающей технологии, может быть представлен в общем виде как функциональная зависимость от переменных, определяющих изменение во времени внешних экономических, социальных и экологических условий.

В данном подразделе определим стоимость в текущих ценах для Пензенской области для работ, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов многоквартирного дома по адресу г. Пенза, ул. Карпинского, 42.

Согласно смете стоимость работ составляет 1 593 750 руб.

Также при вычислении затрат на энергосбережение необходимо учесть выполненные ранее работы. Их общая стоимость 374 045 руб.

Итого получаем сумму затрат на выполнение работ по техническому заданию на выполнение работ, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению эффективности использования энергетических ресурсов многоквартирного дома по адресу г. Пенза, ул. Карпинского, 42 – 1 967 795 руб.

Рассмотрим предлагаемые мероприятия как инвестиционный проект развития недвижимости. Учитывая тот факт, что нам не известны расходы энергоресурсов после внедрения мероприятий по энергосбережению, то величиной экономии мы задаёмся.

В наглядной форме представим, какой должна быть эта экономия для того, чтобы обеспечить определённый срок окупаемости вложений.

Поставим перед собой задачи при заданных значениях дисконтированного периода окупаемости (5, 10, 15, 20 и 25 лет) определить показатели эффективности проекта:

1) Необходимая экономия от мероприятий по энергосбережению в расчёте на 1 кв. м. за год, руб.;

2) Необходимая экономия от мероприятий по энергосбережению в расчёте на квартиру площадью 30 кв. м. за год, руб.;

3) Недисконтируемый период окупаемости, лет.;

Результаты расчётов сведены в табл.11-15.

Т а б л и ц а 1 1

Определение текущей стоимости работ, выполненных в рамках капитального ремонта многоквартирного дома по адресу  
г. Пенза, ул. Карпинского, 40

| № п/п | Наименование работ  | Ед. изм. | Кол-во | Стоимость работ в ценах 2010 года, руб. | Переводной коэффициент | Стоимость работ в текущих ценах, руб. |
|-------|---|----------|--------|---|------------------------|---------------------------------------|
|       | <b>Система отопления</b>  |          |        |   |                        |                                       |
| 1     | Установка коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии | шт.      | 1      | 180 000,00                              | 5,06/4,87=1,039        | 187 022,57                            |
|       | <b>Система горячего водоснабжения</b>                                 |          |        |   |                        |                                       |
| 2     | Установка коллективного (общедомового) прибора учета горячей воды     | шт.      | 1      | 180 000,00                              | 5,06/4,87=1,039        | 187 022,57                            |

5,06 – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по виду работ многоквартирные кирпичные дома в Пенз. обл. согласно Письму Минрегионразвития РФ №10837-ИП/0 от 04.05.2012 г. «Рекомендуемые к применению во II квартале 2012 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскат. работ»

4,87 – индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ в Пенз. обл. согласно Письмо № 39160-кк/08 «Рекомендуемые к применению в 4 квартале 2010 года индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства, изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, изменения сметной стоимости прочих работ и затрат»

Таблица 12

Расчёт денежных потоков при дисконтированном сроке окупаемости 5 лет

| T <sub>i</sub> | Экономия на 1 м <sup>2</sup> за год | Количество м <sup>2</sup> | Денежные притоки (CF <sub>in</sub> ) | Капитальные вложения (CF <sub>of</sub> ) | Финансовые результаты простые бухгалтерские                     |                           | Коэффициент дисконтирования $\frac{1}{(1+i)^t}$ | Финансовые результаты дисконтированные |             |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|---|---------------------------|---|--|-------------|
|                |                                     |                           |                                      |  | Финансовый итог, доход CF = CF <sub>in</sub> - CF <sub>of</sub> | Накопительный доход (ΣCF) |   | ЧДД <sub>i</sub>                       | ΣЧДД        |
| 1              | 150,82                              | 4532,3                    | 683560,07                            | -1 967 795                               | -1 284 235  | -1 284 235                | 0,9259  | -1189106,42                            | -1101024,46 |
| 2              | 150,82                              | 4532,3                    | 683560,07                            |  | 683 560   | -600 675                  | 0,8573  | -514981,88                             | -1616006,35 |
| 3              | 150,82                              | 4532,3                    | 683560,07                            |  | 683 560   | 82 885                    | 0,7938  | 65796,94                               | -1550209,41 |
| 4              | 150,82                              | 4532,3                    | 683560,07                            |  | 683 560   | 766 445                   | 0,7350  | 563360,15                              | -986849,26  |
| 5              | 150,82                              | 4532,3                    | 683560,07                            |  | 683 560   | 1 450 005                 | 0,6806  | 986849,26                              | 0,00        |
| 6              | 150,79                              | 4533,3                    | 683560,07                            |  | 683 560   | 2 133 565                 | 0,6302  | 1344508,11                             | 1344508,10  |

$$T_{\text{ок}}^{\text{прост}} = 2 + \frac{600675}{683560} = 2,9 \text{ года}$$

Таблица 13

Расчёт денежных потоков при дисконтированном сроке окупаемости 10 лет

| $T_i$ | Экономия на 1 м <sup>2</sup> за год | Количество м <sup>2</sup> | Денежные притоки ( $CF_{in}$ ) | Капитальные вложения ( $CF_{of}$ ) | Финансовые результаты простые бухгалтерские     |                                   | Коэффициент дисконтирования $\frac{1}{(1+i)^t}$ | Финансовые результаты дисконтированные |             |
|-------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---|--|-------------|
|       |                                     |                           |                                |                                    | Финансовый итог, доход $CF = CF_{in} - CF_{of}$ | Накопительный доход ( $\sum CF$ ) |   | ЧДД <sub>i</sub>                       | $\sum$ ЧДД  |
| 1     | 88,40                               | 4532,3                    | 400667,38                      | -1 967 795                         | -1 567 128                                      | -1 567 128                        | 0,9259  | -1451044,09                            | -1343559,34 |
| 2     | 88,40                               | 4532,3                    | 400667,38                      |                                    | 400 667   | -1 166 460                        | 0,8573  | -1000051,64                            | -2343610,98 |
| 3     | 88,40                               | 4532,3                    | 400667,38                      |                                    | 400 667   | -765 793                          | 0,7938  | -607911,05                             | -2951522,03 |
| 4     | 88,40                               | 4532,3                    | 400667,38                      |                                    | 400 667   | -365 125                          | 0,7350  | -268378,12                             | -3219900,15 |
| 5     | 88,40                               | 4532,3                    | 400667,38                      |                                    | 400 667   | 35 542                            | 0,6806  | 24189,23                               | -3195710,91 |
| 6     | 88,40                               | 4532,3                    | 400667,38                      |                                    | 400 667   | 436 209                           | 0,6302  | 274885,86                              | -2920825,06 |
| 7     | 88,40                               | 4532,3                    | 400667,38                      |                                    | 400 667   | 836 877                           | 0,5835  | 488309,51                              | -2432515,55 |
| 8     | 88,40                               | 4532,3                    | 400667,38                      |                                    | 400 667   | 1 237 544                         | 0,5403  | 668606,56                              | -1763908,99 |
| 9     | 88,40                               | 4532,3                    | 400667,38                      |                                    | 400 667   | 1 638 211                         | 0,5002  | 819513,59                              | -944395,40  |
| 10    | 88,40                               | 4532,3                    | 400667,38                      |                                    | 400 667   | 2 038 879                         | 0,4632  | 944395,40                              | 0,00        |
| 11    | 88,38                               | 4533,3                    | 400667,38                      |                                    | 400 667   | 2 439 546                         | 0,4289  | 1046279,56                             | 1046279,56  |

$$T_{ок}^{прост} = 4 + \frac{365125}{400667} = 4,9 \text{ года}$$

Таблица 14

## Расчёт денежных потоков при дисконтированном сроке окупаемости 15 лет

| T <sub>i</sub> | Экономия на 1 м <sup>2</sup> за год | Количество м <sup>2</sup> | Денежные притоки (CF <sub>in</sub> ) | Капитальные вложения (CF <sub>of</sub> ) | Финансовые результаты простых бухгалтерские                     |                           | Коэффициент дисконтирования $\frac{1}{(1+i)^y}$ | Финансовые результаты дисконтированные |             |
|----------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|--|---|---------------------------|---|--|-------------|
|                |                                     |                           |                                      |  | Финансовый итог, доход CF = CF <sub>in</sub> - CF <sub>of</sub> | Накопительный доход (ΣCF) |   | ЧДД <sub>i</sub>                       | ΣЧДД        |
| 1              | 2                                   | 3                         | 4                                    | 5  | 6   | 7                         | 8   | 9                                      | 10          |
| 1              | 65,39                               | 4532,3                    | 296370,25                            | -1 967 795                               | -1 671 425  | -1 671 425                | 0,9259  | -1547615,51                            | -1432977,32 |
| 2              | 65,39                               | 4532,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | -1 375 054                | 0,8573  | -1178887,60                            | -2611864,92 |
| 3              | 65,39                               | 4532,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | -1 078 684                | 0,7938  | -856294,33                             | -3468159,25 |
| 4              | 65,39                               | 4532,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | -782 314                  | 0,7350  | -575024,14                             | -4043183,38 |
| 5              | 65,39                               | 4532,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | -485 944                  | 0,6806  | -330725,14                             | -4373908,53 |
| 6              | 65,39                               | 4532,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | -189 573                  | 0,6302  | -119463,45                             | -4493371,98 |
| 7              | 65,39                               | 4532,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | 106 797                   | 0,5835  | 62314,89                               | -4431057,09 |
| 8              | 65,39                               | 4532,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | 403 167                   | 0,5403  | 217818,60                              | -4213238,49 |
| 9              | 65,39                               | 4532,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | 699 537                   | 0,5002  | 349942,80                              | -3863295,69 |
| 10             | 65,39                               | 4532,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | 995 908                   | 0,4632  | 461297,88                              | -3401997,81 |
| 11             | 65,38                               | 4533,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | 1 292 278                 | 0,4289  | 554235,79                              | -2847762,02 |
| 12             | 65,36                               | 4534,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | 1 588 648                 | 0,3971  | 630873,99                              | -2216888,03 |
| 13             | 65,35                               | 4535,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | 1 885 018                 | 0,3677  | 693117,31                              | -1523770,72 |
| 14             | 65,33                               | 4536,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | 2 181 389                 | 0,3405  | 742677,81                              | -781092,91  |
| 15             | 65,32                               | 4537,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | 2 477 759                 | 0,3152  | 781092,91                              | 0,00        |
| 16             | 65,30                               | 4538,3                    | 296370,25                            |  | 296 370   | 2 774 129                 | 0,2919  | 809741,82                              | 809741,82   |

$$T_{\text{ок}}^{\text{прост}} = 6 + \frac{189573}{296370} = 6,6 \text{ года}$$

Таблица 15

Расчёт денежных потоков при дисконтированном сроке окупаемости 20 лет

| $T_i$ | Экономия на 1 м <sup>2</sup> за год | Количество м <sup>2</sup> | Денежные притоки ( $CF_{in}$ ) | Капитальные вложения ( $CF_{of}$ ) | Финансовые результаты простые бухгалтерские |                                   | Коэффициент дисконтирования $\frac{1}{(1+i)^y}$ | Финансовые результаты дисконтированные |             |
|-------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---|--|-------------|
|       |                                     |                           |                                |                                    | Финансовый итог, доход $CF=CF_{in}-CF_{of}$ | Накопительный доход ( $\sum CF$ ) |   | ЧДД <sub>i</sub>                       | $\sum$ ЧДД  |
| 1     | 2                                   | 3                         | 4                              | 5                                  | 6   | 7                                 | 8   | 9                                      | 10          |
| 1     | 53,69                               | 4532,3                    | 243344,67                      | -1 967 795                         | -1 724 450                                  | -1 724 450                        | 0,9259  | -1596713,27                            | -1478438,21 |
| 2     | 53,69                               | 4532,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | -1 481 106                        | 0,8573  | -1269809,38                            | -2748247,59 |
| 3     | 53,69                               | 4532,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | -1 237 761                        | 0,7938  | -982574,58                             | -3730822,16 |
| 4     | 53,69                               | 4532,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | -994 416                          | 0,7350  | -730925,68                             | -4461747,84 |
| 5     | 53,69                               | 4532,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | -751 072                          | 0,6806  | -511166,74                             | -4972914,58 |
| 6     | 53,69                               | 4532,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | -507 727                          | 0,6302  | -319954,11                             | -5292868,69 |
| 7     | 53,69                               | 4532,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | -264 382                          | 0,5835  | -154264,53                             | -5447133,22 |
| 8     | 53,69                               | 4532,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | -21 038                           | 0,5403  | -11365,97                              | -5458499,20 |
| 9     | 53,69                               | 4532,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 222 307                           | 0,5002  | 111208,87                              | -5347290,32 |
| 10    | 53,69                               | 4532,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 465 652                           | 0,4632  | 215686,84                              | -5131603,48 |
| 11    | 53,68                               | 4533,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 708 996                           | 0,4289  | 304076,40                              | -4827527,08 |
| 12    | 53,67                               | 4534,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 952 341                           | 0,3971  | 378187,74                              | -4449339,34 |
| 13    | 53,66                               | 4535,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 1 195 686                         | 0,3677  | 439651,16                              | -4009688,18 |
| 14    | 53,64                               | 4536,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 1 439 030                         | 0,3405  | 489933,79                              | -3519754,39 |
| 15    | 53,63                               | 4537,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 1 682 375                         | 0,3152  | 530354,79                              | -2989399,60 |
| 16    | 53,62                               | 4538,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 1 925 720                         | 0,2919  | 562099,24                              | -2427300,36 |
| 17    | 53,61                               | 4539,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 2 169 064                         | 0,2703  | 586230,77                              | -1841069,59 |
| 18    | 53,60                               | 4540,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 2 412 409                         | 0,2502  | 603703,03                              | -1237366,56 |
| 19    | 53,58                               | 4541,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 2 655 754                         | 0,2317  | 615370,19                              | -621996,37  |
| 20    | 53,57                               | 4542,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 2 899 098                         | 0,2145  | 621996,37                              | 0,00        |
| 21    | 53,56                               | 4543,3                    | 243344,67                      |                                    | 243 345                                     | 3 142 443                         | 0,1987  | 624264,39                              | 624264,38   |

$$T_{\text{окуп}}^{\text{проект}} = 8 + \frac{21038}{243345} = 8,1 \text{ года}$$

Таблица 16

## Расчёт денежных потоков при дисконтированном сроке окупаемости 25 лет

| $T_i$ | Экономия на 1 м <sup>2</sup> за год | Количество м <sup>2</sup> | Денежные потоки ( $CF_{in}$ ) | Капитальные вложения ( $CF_{of}$ ) | Финансовые результаты при дисконтировании       |                                   | Коэффициент дисконтирования $\frac{1}{(1+i)^t}$ | Финансовые результаты дисконтированные |             |
|-------|-------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|---|--|-------------|
|       |                                     |                           |                               |                                    | Финансовый итог, доход $CF = CF_{in} - CF_{of}$ | Накопительный доход ( $\sum CF$ ) |   | ЧДД <sub>i</sub>                       | $\sum ЧДД$  |
| 1     | 2                                   | 3                         | 4                             | 5                                  | 6   | 7                                 | 8   | 9                                      | 10          |
| 1     | 46,79                               | 4532,3                    | 212079,49                     | -1 967 795                         | -1 755 716                                      | -1 755 716                        | 0,9259  | -1625662,51                            | -1505243,06 |
| 2     | 46,79                               | 4532,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | -1 543 636                        | 0,8573  | -1323419,08                            | -2828662,14 |
| 3     | 46,79                               | 4532,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | -1 331 557                        | 0,7938  | -1057032,49                            | -3885694,63 |
| 4     | 46,79                               | 4532,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | -1 119 477                        | 0,7350  | -822849,03                             | -4708543,66 |
| 5     | 46,79                               | 4532,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | -907 398                          | 0,6806  | -617559,51                             | -5326103,17 |
| 6     | 46,79                               | 4532,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | -695 318                          | 0,6302  | -438168,31                             | -5764271,48 |
| 7     | 46,79                               | 4532,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | -483 239                          | 0,5835  | -281965,05                             | -6046236,53 |
| 8     | 46,79                               | 4532,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | -271 159                          | 0,5403  | -146498,80                             | -6192735,32 |
| 9     | 46,79                               | 4532,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | -59 080                           | 0,5002  | -29554,48                              | -6222289,81 |
| 10    | 46,79                               | 4532,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | 153 000                           | 0,4632  | 70868,58                               | -6151421,23 |
| 11    | 46,78                               | 4533,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | 365 079                           | 0,4289  | 156576,31                              | -5994844,92 |
| 12    | 46,77                               | 4534,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | 577 159                           | 0,3971  | 229197,75                              | -5765647,16 |
| 13    | 46,76                               | 4535,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | 789 238                           | 0,3677  | 290201,33                              | -5475445,83 |
| 14    | 46,75                               | 4536,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | 1 001 318                         | 0,3405  | 340909,74                              | -5134536,09 |
| 15    | 46,74                               | 4537,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | 1 213 397                         | 0,3152  | 382513,47                              | -4752022,62 |
| 16    | 46,73                               | 4538,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | 1 425 477                         | 0,2919  | 416083,12                              | -4335939,50 |
| 17    | 46,72                               | 4539,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | 1 637 556                         | 0,2703  | 442580,65                              | -3893358,85 |
| 18    | 46,71                               | 4540,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | 1 849 636                         | 0,2502  | 462869,59                              | -3430489,26 |
| 19    | 46,70                               | 4541,3                    | 212079,49                     |                                    | 212 079   | 2 061 715                         | 0,2317  | 477724,33                              | -2952764,93 |

Окончание табл. 16

| 1  | 2     | 3      | 4         | 5 | 6       | 7         | 8      | 9         | 10          |
|----|-------|--------|-----------|---|---------|-----------|--------|-----------|-------------|
| 20 | 46,69 | 4542,3 | 212079,49 |   | 212 079 | 2 273 795 | 0,2145 | 487838,62 | -2464926,31 |
| 21 | 46,68 | 4543,3 | 212079,49 |   | 212 079 | 2 485 874 | 0,1987 | 493833,23 | -1971093,08 |
| 22 | 46,67 | 4544,3 | 212079,49 |   | 212 079 | 2 697 954 | 0,1839 | 496263,00 | -1474830,08 |
| 23 | 46,66 | 4545,3 | 212079,49 |   | 212 079 | 2 910 033 | 0,1703 | 495623,16 | -979206,92  |
| 24 | 46,65 | 4546,3 | 212079,49 |   | 212 079 | 3 122 113 | 0,1577 | 492355,13 | -486851,79  |
| 25 | 46,64 | 4547,3 | 212079,49 |   | 212 079 | 3 334 192 | 0,1460 | 486851,78 | 0,00        |
| 26 | 46,63 | 4548,3 | 212079,49 |   | 212 079 | 3 546 272 | 0,1352 | 479462,21 | 479462,21   |

$$T_{\text{ок}}^{\text{прост}} = 9 + \frac{59080}{212079} = 9,3 \text{ года}$$



Рис. 28. Необходимая экономия от мероприятий по энергосбережению в расчёте на 1 м<sup>2</sup> за год, руб.



Рис. 29. Необходимая экономия от мероприятий по энергосбережению в расчёте на квартиру площадью 30 м<sup>2</sup> за год, руб.



Рис. 30. Период окупаемости недисконтируемый, лет

Энергоэффективность определяет потенциал экономии энергоресурсов по отношению к некоторому базису или определяет потенциал экономии на множестве сопоставимых объектов. Здания старой постройки и возведенные недавно небоскребы имеют разный уровень потерь, приведенный к квадратному метру общей площади. Отапливаемый централизованно микрорайон и отдельное здание с крышной котельной имеют разный уровень потребления условного топлива на квадратный метр жилой площади. Как расставить приоритеты по использованию государственных средств на внедрение энергоэффективных материалов и технологий и не растратить их впустую? Как привлечь частные инвестиции и получить поддержку граждан?

Необходимо вовлечь население страны в национальный проект энергосбережения. Энергосбережение как национальная программа действий должна во главу угла поставить гражданина своей страны, его интересы, его информированность, его самосознание в решении принципиальной для страны задачи.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании выполненного анализа предлагаемых моделей финансирования капитального ремонта многоквартирных домов сделан общий вывод, что реализация любой из моделей требует серьезных политических усилий, связанных с принятием, в первую очередь, такого непопулярного политического решения как введение обязательных платежей собственников квартир на цели капитального ремонта. Основные решения, которые необходимо принять на государственном уровне для реализации и запуска механизмов финансирования капитальных ремонтов многоквартирных домов:

- законодательное решение о введении обязательных платежей за капитальный ремонт многоквартирных домов (определение целевого назначения платежа, определение механизмов аккумулирования обязательных платежей, определение механизмов использования обязательных платежей);

- введение законодательных норм, снижающих риски кредитования объединений собственников жилья в многоквартирных домах (или управляющих компаний по поручению собственников) для проведения капитального ремонта и модернизации этих домов (решение вопросов об обеспечении кредитов и повышении надежности заемщиков); принятие решения о мерах государственной поддержки привлечения средств финансовых институтов в капитальный ремонт многоквартирных домов (создание государственного финансового института развития – гарантийного агентства);

- принятие решений о мерах бюджетной поддержки собственников жилья в проведении капитальных ремонтов и повышении энергоэффективности многоквартирных домов (предоставление бюджетных субсидий на оплату части стоимости инвестиционного проекта по капитальному ремонту или модернизации зданий, субсидирование процентной ставки по кредитам, включение расходов собственников жилья на капитальный ремонт в программу жилищных субсидий для помощи семьям с низкими доходами).

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Башмаков, И.А. Повышение энергоэффективности в организациях бюджетной сферы: возможности для частно-государственного партнерства [Электронный ресурс] / И.А. Башмаков // ЦЭНЭФ. – Режим доступа: // [www: cenef.ru](http://www.cenef.ru).
2. Бондаренко, В.М. Некоторые проблемные вопросы энергопотребления [Текст] / В.М. Бондаренко. – 2010.
3. Бродач, М.М. Концепция оценки эффективности инвестиций в тепло-энергоснабжение и энергосбережение зданий [Текст] / М.М. Бродач // Энергосбережение – 2007. – №1.
4. Вакулко, А.Г. Энергетические обследования – первый шаг к эффективному использованию топливно-энергетических ресурсов [Текст] / А.Г. Вакулко, А.А. Злобин // Энергосбережение. – 2008. – №1. – С.38-39.
5. Водянов, А. Инвестиционные проекты, финансируемые из федерального бюджета: методы оценки эффективности [Текст] / А. Водянов [и др.] // Российский экономический журнал. – 2006 – № 1 – 9-28.
6. Глобальная энергетическая безопасность [Текст] // Центр устойчивого энергетического развития. – М., 2009. – 65 с.
7. Грабовый, П.Г. Экономика и управление недвижимостью [Текст] / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Проспект, 2012.
8. Грабовый, П.Г. Экспертиза и инспектирование инвестиционного процесса [Текст] / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Проспект, 2012.
9. Грабовый, П.Г. Управление рисками [Текст] / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Проспект, 2012.
10. Грабовый, П.Г. Управление городским хозяйством и модернизация жилищно-коммунальной инфраструктуры [Текст] / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Просветитель, 2013.
11. Грабовый, П.Г. Организация, планирование и управление строительством [Текст]: учебник / П.Г. Грабовый [и др.]. – М.: Проспект, 2012.
12. Данилевич, Я.Б. Роль нетрадиционных источников энергии в решении задач энергосбережения в России [Текст] / Я.Б. Данилевич, В.А. Шишкин // Инновации. – 2008. – №7. – С.65-66.
13. Дитрих, К.Ю. Правовые и экономические аспекты ресурсо- и энергосбережения на примере опыта Германии [Текст] / К.Ю. Дитрих // Энергосбережение. – 2007. – №3. – С.28-29.
14. Инвестиции в энергоэффективность: устранение барьеров [Электронный ресурс] / Секретариат энергетической хартии. – Режим доступа: // [www-документ \[http: // www. encharter. org\]](http://www.encharter.org).
15. Использование финансовых механизмов Киотского протокола для привлечения инвестиций в проекты энергоэффективности [Текст].

16. Кузин, Н.Я. Организация управления многоквартирным домом [Текст]: учеб. пособие / Н.Я.Кузин, Г.В. Андриянова. – Пенза, ПГУАС, 2012.

17. Мастепанов, А.М. Энергетическая стратегия России [Текст] / А.М. Мастепанов // Экономика и финансы электроэнергетики. – 2009. – №6. – С. 171-180.

18. Матросов, Ю.А. Сравнительный анализ новых территориальных норм России по энергоэффективности жилых зданий [Текст] / Ю.А. Матросов.

19. Налогообложение, дотации и субсидии [Электронный ресурс] // Секретариат энергетической хартии. – Режим доступа: // [www-документ \[http://www.encharter.org\]](http://www.encharter.org)

20. Примак, Л.В. Управление энергосбережением в жилищном фонде [Электронный ресурс] / Л.В. Примак. – Режим доступа: // [www.DORKOMSTROY.ru](http://www.DORKOMSTROY.ru)

21. Программа по стимулированию инвестиций в энергосбережение [Электронный ресурс]. – Режим доступа: // [www-документ \[http://www.ifc.org\]](http://www.ifc.org).

22. Слосс Майкл, С. Как работать с энергосервисной компанией [Электронный ресурс] / Майкл С. Слосс, Скотт У. Мэттьюс. – Режим доступа:// [www-документ \[http://www.minprom.gov.ru/docs/strateg/1\]](http://www.minprom.gov.ru/docs/strateg/1)

23. Энергетическая стратегия Российской Федерации на период до 2020 года [Текст]. – М.: Минтопэнерго, 2000. – 35 с.

#### *Законодательные акты*

24. Федеральный закон от 25.12.2012 N 270-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

25. Федеральный закон от 25.12.2012 N 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»

26. Постановление Правительства РФ от 16.04.2013 N 344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг»

27. Закон Пензенской области от 12 сентября 2006 года № 1098-ЗПО «О мерах социальной поддержки детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, а также лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, проживающих на территории Пензенской области» ( с изменениями 20 декабря 2012 года).

28. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491(ред. от 06.05.2011)»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».

29. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 N 307(ред. от 27.08.2012)»О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»(вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам»).

30. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 N 731(ред. от 21.08.2012)»Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

31. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354(ред. от 27.08.2012)»О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»(вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

*Электронный ресурс*

32. <http://mks-ru.com/industry/discus-club/9> (дата обращения май 2013).

33. <http://www.alisa-home.ru/index.php> (дата обращения май 2013).

34. <http://www.myshared.ru/slide/188054/#> (дата обращения май 2013).

35. [http://www.инфоцентр-жкх.рф/kapitalnyu\\_remont\\_mnogokvartirnyh\\_domov\\_s\\_2013\\_goda/](http://www.инфоцентр-жкх.рф/kapitalnyu_remont_mnogokvartirnyh_domov_s_2013_goda/) (дата обращения май 2013).

36. <http://myhl.ru/news/show/id/19> (дата обращения май 2013).

37. <http://www.penza-gorod.ru/doc2-39.html> (дата обращения май 2013).

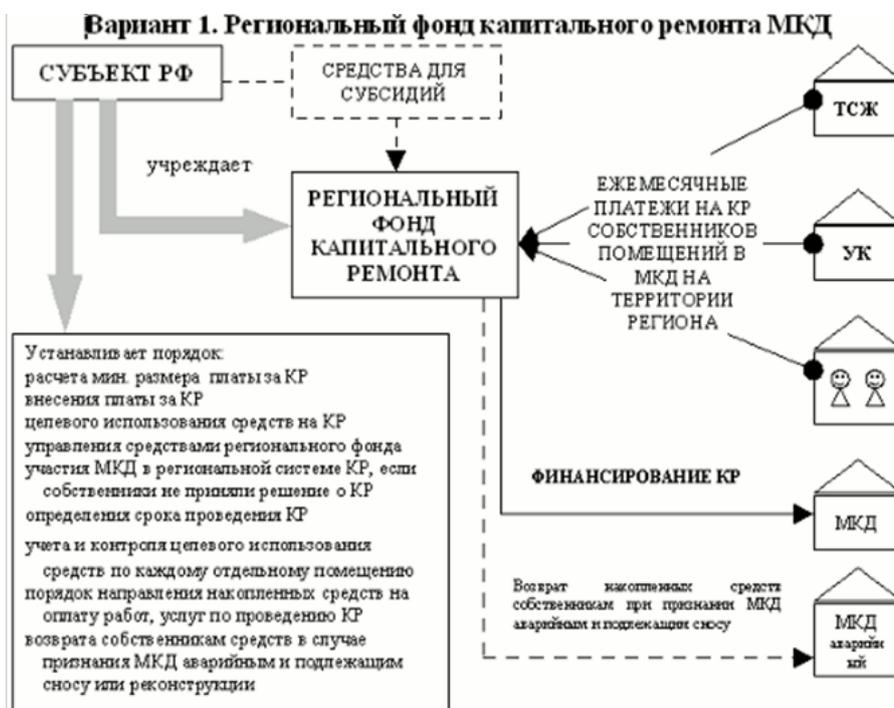
38. <http://www.laconfort.ru/novosti/50-tehnology/254-s-2013-goda-v-rossii-vvoditsya-obyazatel'naya-plata-za-kapitalniy-remont.html> (дата обращения май 2013).

39. <http://www.kazved.ru/art/5585.aspx> (дата обращения май 2013).

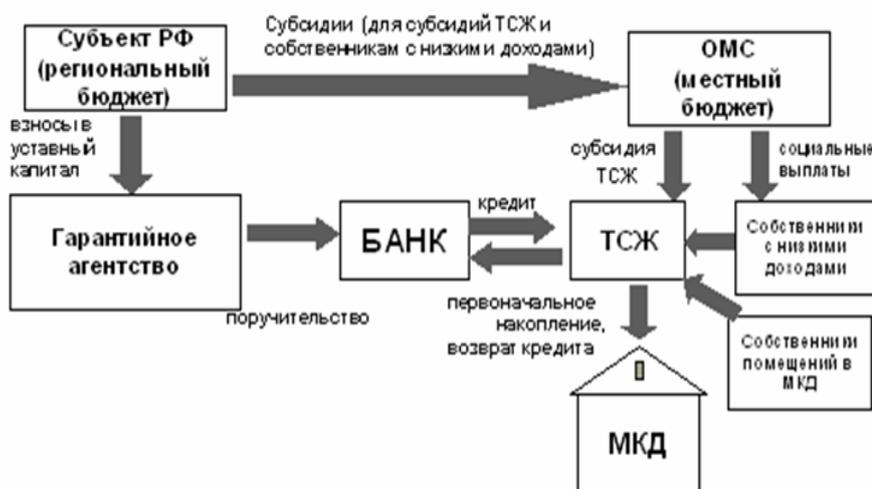
40. <http://astcom.ru/news/show/000207.html> (дата обращения май 2013).

## ПРИЛОЖЕНИЯ

Предлагаемые модели, согласно изменениям  
в законодательстве



**Вариант 2. Поддержка системы кредитования  
капитального ремонта МКД**



## Понятийный аппарат

**Капитальный ремонт** – ремонт строений, зданий, сооружений и иных объектов надзора с целью восстановления ресурса с заменой, при необходимости, конструктивных элементов систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

**Капитальный ремонт здания** – комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не предусматривающий изменения основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих замену отдельных конструктивных элементов и систем инженерного оборудования.

К **капитальному ремонту** зданий и сооружений относятся работы по восстановлению и замене отдельных частей зданий (сооружений) или целых конструкций, деталей и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели.

К **капитальному ремонту** наружных инженерных коммуникаций и объектов благоустройства относятся работы по ремонту сетей водопровода, канализации, теплогазоснабжения и электроснабжения, озеленению дворовых территорий, ремонту дорожек, проездов, тротуаров и т.д.

**Текущий ремонт** должен проводиться с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию здания или объекта с момента завершения его строительства (капитального ремонта) до момента постановки на очередной капитальный ремонт (реконструкцию). При этом должны учитываться природно-климатические условия, конструктивные решения, техническое состояние и режим эксплуатации здания или объекта.

Научное издание

Толстых Юлия Олеговна

**АНАЛИЗ МОДЕЛЕЙ ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО  
РЕМОНТА И ПОВЫШЕНИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ  
НА ПРИМЕРЕ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**  
Монография

В авторской редакции  
Верстка Н.А. Сазонова

---

Подписано в печать 9.11.13. Формат 60×84/16.  
Бумага офисная «Снегурочка». Печать на ризографе.  
Усл.печ.л. 11,16. Уч.-изд.л. 12,0. Тираж 500 экз. 1-й завод 100 экз.  
Заказ №220.

---

Издательство ПГУАС.  
440028, г. Пенза, ул. Германа Титова, 28.