

Институт экономики города

**Подходы к финансированию
капитального ремонта многоквартирных
домов после прекращения реализации
Федерального закона от 21 июля 2007 г. N
185-ФЗ "О Фонде содействия
реформированию ЖКХ"**

Гордеев Д.П.

Подходы к финансированию капитального ремонта: альтернативы жилищной политики

Сценарий 1: Возрождение административных механизмов, возложение ответственности за КР на государство

- **Инструмент** - региональные накопительные фонды КР

Сценарий 2: Возложение ответственности за состояние МКД на собственников, развитие рыночных схем и поддержка инициатив собственников жилья и бизнеса

- **Инструменты:** региональное гарантийное агентство и программы бюджетных субсидий

Сценарий 1

Субъект РФ создает «региональную систему капитального ремонта», включающую:

- **Введение обязательных платежей** за КР МКД для собственников помещений во всех домах на территории региона;
- Создание **регионального фонда капремонта**;
- **Перечисление обязательных платежей** за КР управляющими организациями, ТСЖ и собственниками при непосредственном управлении в региональный фонд
- **Накопление** региональным фондом капремонта обязательных платежей за капремонт и управление этими средствами;
- **Перераспределение** средств регионального фонда на КР, включенных в региональную программу МКД с обязательством **возврата** собственниками сумм, превышающих накопление их домом в региональном фонде и **уплатой процентов**
- При непринятии собственниками помещений решения о проведении ремонта **ОМС сам принимается решение** об участии МКД в региональной системе КР (о проведении КР)

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ПОДХОД к финансированию КР



Оценка Сценария 1

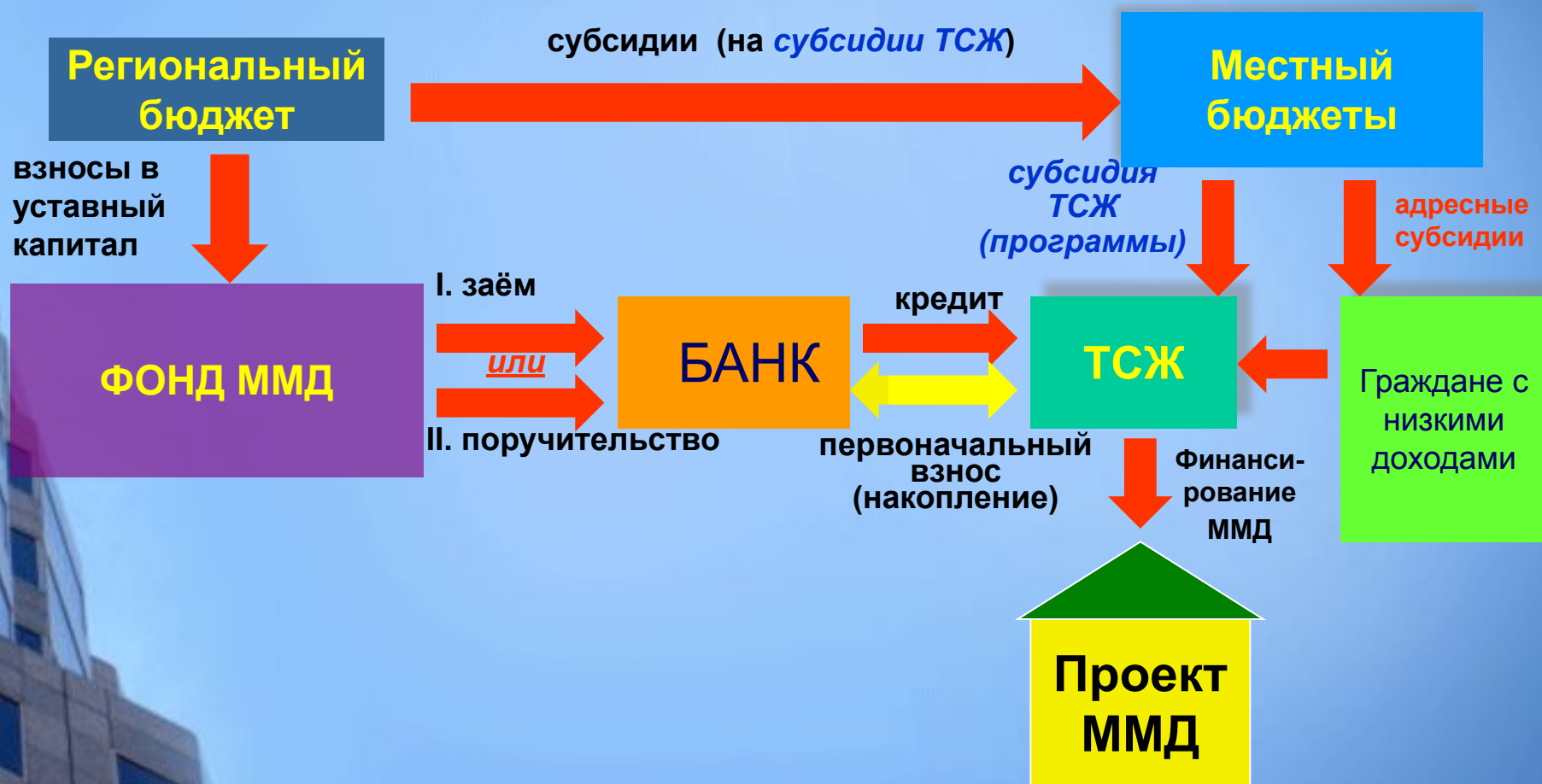
- ☹️ **«Рационализация»** источников финансирования КР: перераспределение средств населения
- ☹️ **Недоверие** УО и ТСЖ, отдаление собственников от принятия самостоятельных решений
- ☹️ **Дублирование** гос. функций
- ☹️ **Подмена** собственников помещений в МКД, культивирование иждивенчества и патернализма
- ☹️ **Непрозрачность**, отсутствие публичного контроля, административное понуждение, коррупциогенность
- ☹️ **Не установлена** ответственность собственников за содержание МКД
- ☹️ Установление федерального перечня работ по КР МКД и **предельных межремонтных сроков**
- ⊖ Распределение бюджетных средств и **не способствует** привлечению кредитных ресурсов
- ⊖ **Администрирование**, волокита (процедуры ≈ ФЗ № 185-ФЗ)
- ⊖ Платежи УО, ТСЖ и собственников в региональный фонд **имеют признаки налоговых платежей (квазианалоги)** : ▶ обязательность, ▶ безвозвратность, ▶ индивидуальная безвозмездность платежа, ▶ отсутствие персонификации при поступлении платежа
- ⊖ Привлекают средства во вклады, ведут счета, как кредитные организации, но **без процедур регулирования и контроля** законодательства о банках и банковской деятельности

Сценарий 2

- Введение обязанности собственников помещений во всех МКД создать **резервный фонд дома** для финансирования устранения аварий, расходы на которые не учтены в плате за жилое помещение (например, 15% от стоимости «типового» капремонта дома)
- **Установление специального режима банковского счета для хранения средств резервного фонда дома** (например, запрет нецелевого использования, замена «владельца счета» при изменении способа управления, начисление банком процентов за инвестирование средств резервного фонда дома, регулярная отчетность перед собственниками, расходование только при наличии актов выполненных работ)
- **Создание регионального гарантийного агентства, предоставляющего банкам поручительств о возврате кредитов на КР МКД** управляющими организациями, ТСЖ и уполномоченными общими собраниями собственников подрядными организациями при непосредственном управлении
- **Возможность** использования резервного фонда дома в качестве **собственного взноса** при финансировании КР или получении кредита
- **Предоставление региональных адресных субсидий** на оплату энергоаудита, технического обследования, проектной документации, на оплату ½ процентов за пользование кредитом
- Предоставление гражданам **адресных субсидий на оплату капремонта домов**

РЫНОЧНЫЙ ПОДХОД к финансированию КР

$x\%$ субсидии ТСЖ + $y\%$ кредит ТСЖ + $z\%$ средства ТСЖ



Оценка Сценария 2

- **Гарантия** - позволяет обойтись без залога имущества или поручительств собственников
- Накопление ремонтного фонда **в масштабе 1 МКД**
- **Самостоятельность** принятия решения о КР
- Формирование **ответственных** собственников и участников рынка
- **Стимул снижения неплатежей** - надежность заемщика оценивается по способности создать фонд ремонта дома и дисциплине ежемесячных платежей
- Опыт **апробирован** в Эстонии