

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 участи МКД в региональной системе КР (о проведении КР)

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ПОДХОД к финансированию КР



Оценка Сценария 1

- «Рационализация» источников финансирования КР: перераспределение средств населения
- **Э** Дублирование гос. функций

- Не установлена ответственность собственников за содержание МКД
- Установление федерального перечня работ по КР МКД и предельных межремонтных сроков

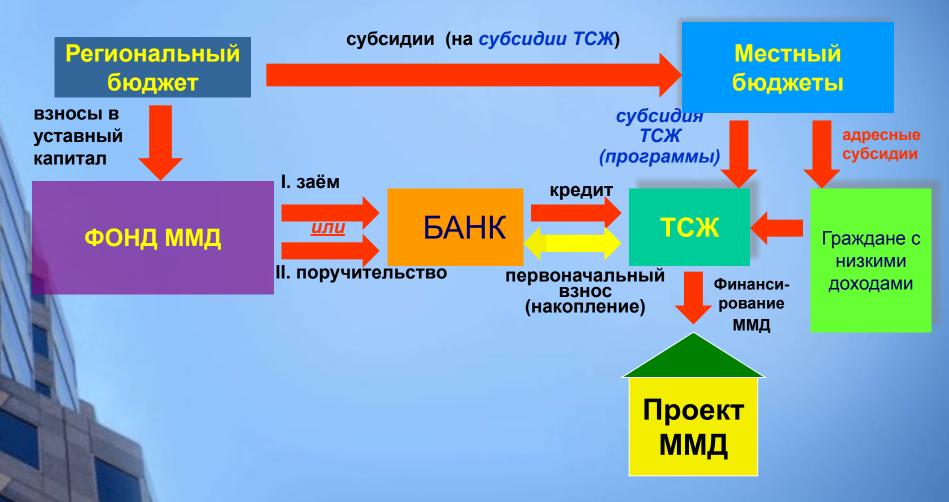
- Распределение бюджетных средств и не способствует привлечению кредитных ресурсов
- Администрирование, волокита (процедуры ≈ ФЗ № 185-ФЗ)
- Платежи УО, ТСЖ и собственников в региональный фонд имеют признаки налоговых платежей (квазиналоги) : ▶ обязательность,
 - **безвозвратность**,
 - индивидуальнаябезвозмездность 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

х% субсидии ТСЖ + у% 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