

# СРЕДСТВА СОБСТВЕННИКОВ КАК ИСТОЧНИК УЛУЧШЕНИЯ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

## FUNDS OF OWNERS AS A SOURCE OF IMPROVEMENT OF LIVING CONDITIONS DURING THE OVERHAUL OF APARTMENT BUILDINGS

*N. Efimova  
G. Gadzhigoriev*

*Summary.* this article describes a mechanism to improve the quality of living conditions of citizens, as the overhaul of the common property of apartment buildings. In the framework of the analysis of the structure of sources of coverage of capital repairs, the problem of building an effective financial mechanism for the sphere of housing and communal services in the provision of capital repairs of apartment buildings, in particular, sustainable financial support for the activities of regional operators of capital repairs.

*Keywords:* housing and communal services, capital repairs, apartment buildings, housing conditions, regional operator, system of capital repairs, housing.

**Ефимова Нина Павловна**

*Д.э.н., профессор, Московский государственный университет имени М. В. Ломоносова*

**Гаджигорев Гаджигоро Шахрутдинович**

*Сюскаатель, Российский государственный социальный университет  
gadji05@bk.ru*

*Аннотация.* в данной статье рассмотрен такой механизм повышения качества жилищных условий граждан, как проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. В рамках анализа структуры источников покрытия расходов на капитальный ремонт рассмотрена проблема построения эффективного финансового механизма сферы жилищно-коммунального хозяйства при предоставлении услуги капитального ремонта многоквартирных домов, в частности устойчивое финансовое обеспечение деятельности региональных операторов капитального ремонта.

*Ключевые слова:* жилищно-коммунальное хозяйство, капитальный ремонт, многоквартирные дома, жилищные условия, региональный оператор, система капитального ремонта, жилье.

Стратегической целью государственной жилищной политики продекларировано обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствие объема комфортного жилищного фонда потребностям населения, результатом которой должен стать качественно новый уровень состояния жилищной сферы, соответствующей мировым стандартам [3].

Чтобы оценить масштабы решения поставленной задачи вернемся в историю. Если в 70-х и 80-х годах прошлого века жилые здания в среднем капитально ремонтировались раз в 30 лет, то в 90-х и 2000-х — реже, чем раз в 100 лет [5]. При сохранении таких объемов капитального ремонта жилищного фонда в ближайшее десятилетие в России порядка 300–400 млн. кв. метров жилищного фонда могло прийти в состояние, непригодное для проживания людей.

С внесением изменений в законодательство Российской Федерации с 2008 года началась реализация региональных программ по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, которая коренным образом изменило ситуацию по восстановлению и улучшению состояния жилья.

Изменилась структура источников финансирования капитального ремонта жилых домов. Финансирование общего имущества капитального ремонта жилых домов стало осуществляться за счет средств Фонда ЖКХ, средств региональных и местных бюджетов, средств собственников жилых помещений и арендаторов нежилых помещений в многоквартирных жилых домах, привлеченные инвестиционные и кредитные ресурсы.

Структура источников покрытия расходов на капитальный ремонт в рамках региональных программ в период с 2008–2013 годы представлена на рисунке 1.

Как следует из данных, представленных на рисунке, за период с 2008 по 2013 годы на финансирование региональных программ капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов было направлено 70% средств Фонда ЖКХ от их общего объема.

В общей сложности на финансирование работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в 2014 году израсходовано 37,5 млрд. рублей, в том числе 7,0 млрд. рублей — средства Фонда ЖКХ, 18,3 млрд. рублей — средства региональных и местных бюджетов и 12,2 млрд. рублей — средства собственников помеще-

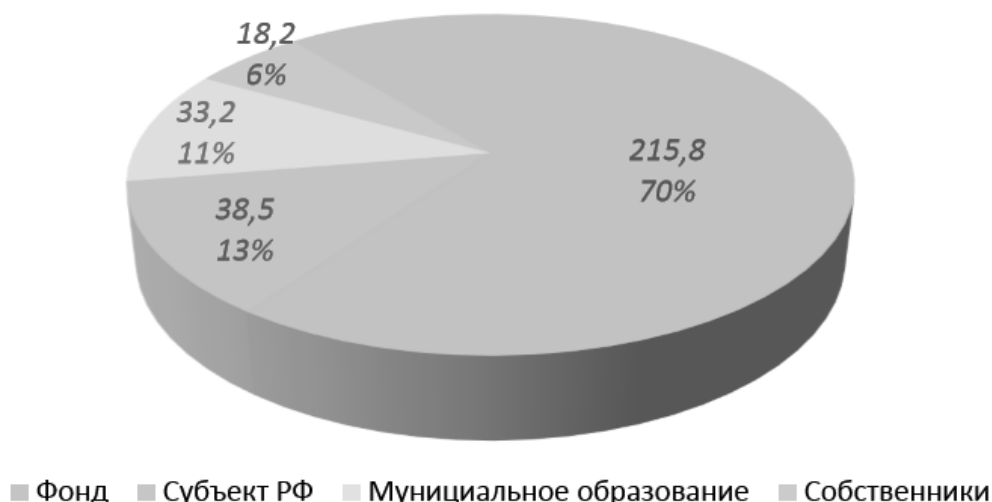


Рис. 1. Структура источников финансирования расходов на капитальный ремонт в период с 2008–2013 годы, млрд. рублей [8]

ний. Капитальный ремонт был проведен в 8 тыс. домов общей площадью 34,6 млн. кв. м., где проживает 1,4 млн. человек [8].

В 2015 году объем финансирования мероприятий по капитальному ремонту многоквартирных домов за счет средств Фонда ЖКХ, средств бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов и средств собственников помещений в многоквартирных домах составил 16,5 млрд. рублей.

Анализ источников финансирования в 2017 году показывает, что средства собственников являются основой финансирования работ по проведению капремонта многоквартирных домов, а региональный оператор — фактически основной моделью формирования фондов капитального ремонта (рисунок 2).

На 2018 год общая стоимость работ в соответствии с утвержденными краткосрочными планами составляла 258 334, 79 млн. рублей, это, в основном, средства собственников помещений. За 9 месяцев 2018 года приняты работы согласно актам приемки в сумме 87 418,12 млн. рублей, или 33,83% планируемого годового объема.

Региональные программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов на 30 лет утверждены во всех субъектах РФ.

В программы включено 737 440 тыс. многоквартирных домов общей площадью 2 426 930 тыс. кв. м. Общее количество домов, включенных в региональные программы, в разрезе федеральных округов представлено на рисунке 3.

По состоянию на 1 января 2017 года «котловой» способ накопления взносов на капитальный ремонт на счете регионального оператора используется в 658,5 тыс. многоквартирных домов (89,5% от общего числа домов, включенных в программы капитального ремонта) [12].

Визуально выбор способа аккумулирования средств на капитальный ремонт многоквартирных домов представлен на рисунке 4.

Данные, приведенные на рисунке 4, свидетельствуют о том, что абсолютное большинство собственников формирует средства на капитальный ремонт в «общем котле», то есть на счете у регионального оператора и чуть более половины от оставшихся — на специальном счете, владельцем которого также является региональный оператор.

Еще одним важным обстоятельством, влияющим на оценку деятельности регионального оператора, является информированность населения об организации капитального ремонта, а также уровень вовлеченности граждан в процесс принятия решений о проведении капитального ремонта. Так, только

12% жителей многоквартирных домов участвовало в принятии решения на собрании жильцов о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

Согласно законодательству, для тех собственников, которые не определились со способом формирования фонда капитального ремонта, был автоматически выбран способ накопления средств на счете регионального оператора («общий котел»).

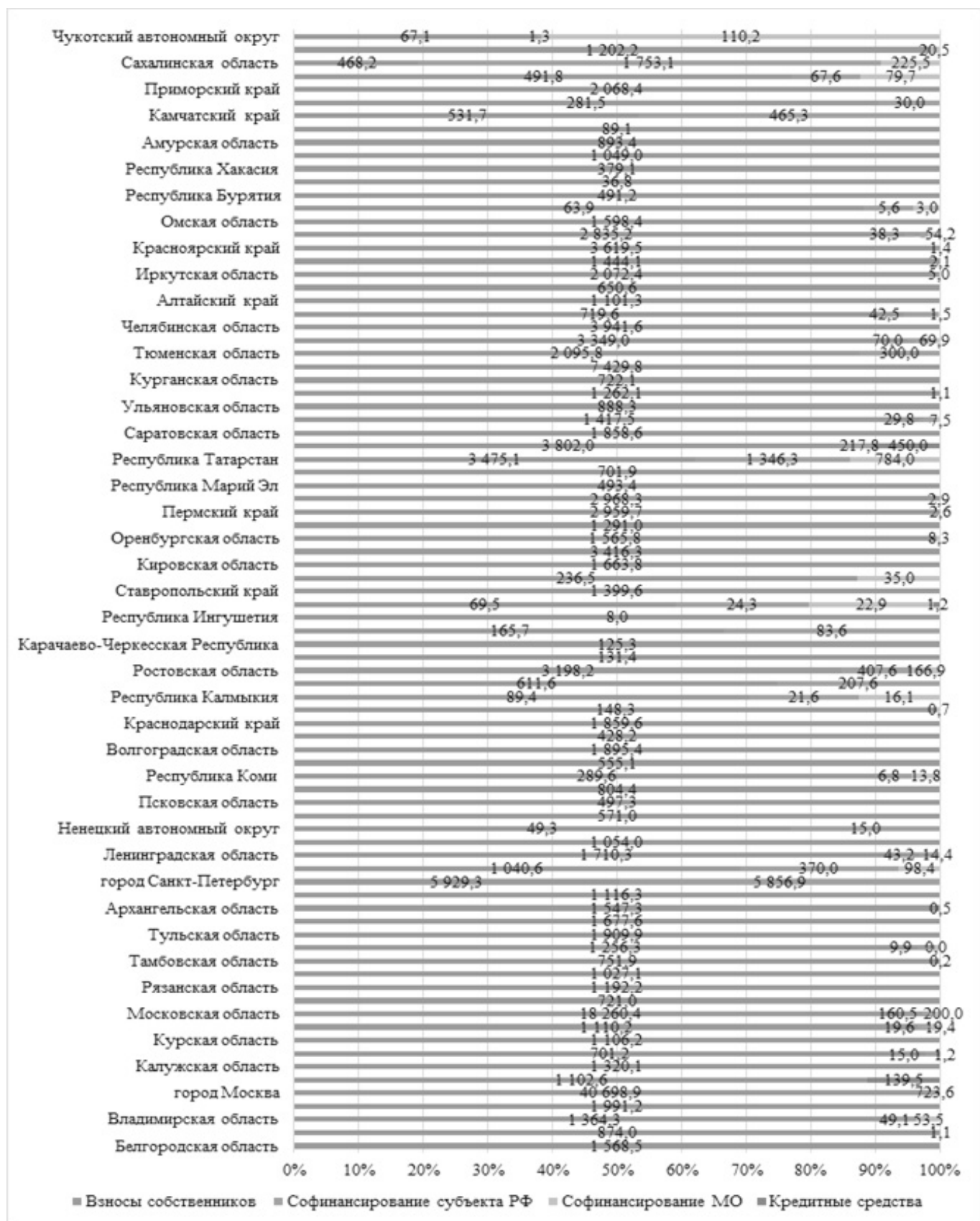


Рис. 2. Структура источников финансирования работ по капитальному ремонту в 2017 году в разрезе субъектов РФ, млн. рублей [7].



Рис. 3. Общее количество домов, включенных в региональные программы, в разрезе федеральных округов

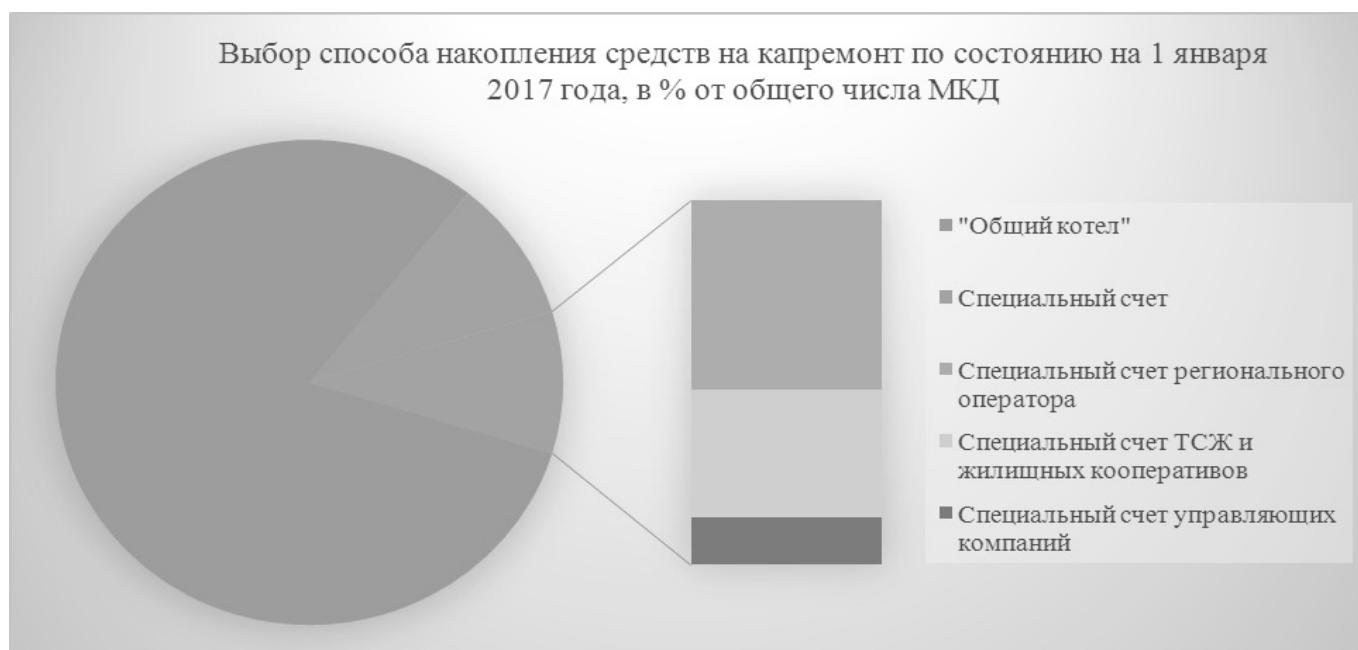


Рис. 4. Выбор способа накопления средств на капитальный ремонт по состоянию на 1 января 2017 года, в% от общего числа МКД [12]



Рис. 5. Собираемость средств собственников за год в среднем по России, % [12]

Решение проблемы построения эффективного финансового механизма сферы жилищно-коммунальных услуг при проведении капитального ремонта многоквартирных домов является одной из самых насущных.

Неэффективный финансовый механизм обуславливает возрастание риска финансовой стабильности деятельности регионального оператора, поскольку при выборе собственниками счета регионального оператора возрастает его ответственность за проведение капитального ремонта, а также возникает риск перехода в дальнейшем собственников со счета регионального оператора на специальный счет.

Преобладание модели проведения капитального ремонта через систему региональных операторов актуализирует изучение механизмов достижения ими финансовой стабильности. Оценка стабильной финансовой деятельности регионального оператора по оплате расходов на проведение капитального ремонта общего имущества в жилых домах является первостепенной задачей.

В статье 185 Жилищного кодекса РФ финансовая обеспеченность функционирования регионального оператора регламентирована как объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, который определяется нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в зависимости от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений

взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущий год [1].

Минимальный взнос, уплачиваемый собственниками жилья на капитальный ремонт, в среднем составляет 7,64 рубля за кв. м. в месяц, при этом он в значительной степени дифференцирован (от 1,52 рублей за кв. м. по отдельным типам домов в Хабаровском крае до 17 рублей/кв. м. в городе Москве).

Поскольку основным источником финансового обеспечения капитального ремонта, в большинстве субъектов РФ, начиная с 2015 года, являются средства собственников, то уровень финансовой обеспеченности напрямую зависит от уровня собираемости средств.

Уровень собираемости средств собственников в 2014–2017 годах представлен на рисунке 5.

Как можно видеть из диаграммы, собираемость средств собственников в 2017 году относительно 2014 года увеличилась на 41,7%, однако уровень собираемости в размере 92,1% не является достаточным для осуществления программ капитального ремонта. Несмотря на указанную положительную тенденцию увеличения собираемости, следует констатировать тот факт, что темпы роста собираемости средств еще не находятся на должном уровне.

За 9 месяцев 2018 года уровень собираемости взносов составил в среднем 92,63%, собрано 129 614,5 млн.



Рис. 6. Собираемость взносов на капитальный ремонт по федеральным округам и в среднем по РФ за 2016 и 2017 годы, в% [12]



Рис. 7. Соотношение начисленных взносов собственников на капитальный ремонт за 2017 год по федеральным округам (в %)

Таблица 1.

Федеральный округ	Начислено взносов собственников на капитальный ремонт с начала отчетного периода, млн. руб	Собрано средств собственников на капитальный ремонт с начала отчетного периода, млн. руб	Стоимость работ (услуг), выполнение которых предусмотрено в текущем году в соответствии с заключенными договорами подряда, млн. руб	Стоимость работ (услуг), выполненных по капитальному ремонту в отчетном периоде, млн. руб	Собираемость средств собственников на капитальный ремонт, %	Соотношение стоимости работ (услуг), предусмотренных к выполнению, и собранных средств, %	Соотношение стоимости работ (услуг), выполненных по капремонту в отчетном периоде, и стоимости работ, предусмотренных к выполнению, %	Соотношение стоимости работ (услуг), выполненных по капремонту в отчетном периоде, и собранных средств собственников, %
Центральный федеральный округ	68708,24	61829,02	53822,57	45919,42	89,99%	87,05%	85,32%	74,27%
Северо-западный федеральный округ	13392,84	11325,04	15362,38	12834,3	84,56%	135,65%	83,54%	113,33%
Южный федеральный округ	9122,42	6904,08	4431,11	3516,71	75,68%	64,18%	79,36%	50,94%
Северо-кавказский федеральный округ	3324,76	1921,97	1867,25	1696,12	57,81%	97,15%	90,84%	88,25%
Приволжский федеральный округ	28841,29	23679,62	21833,26	16804,2	82,10%	92,20%	76,97%	70,96%
Уральский федеральный округ	17057,66	14972,97	14501,46	11108,57	87,78%	96,85%	76,60%	74,19%
Сибирский федеральный округ	16044,12	12774,42	7575,15	7282,82	79,62%	59,30%	96,14%	57,01%
Дальневосточный федеральный округ	6094,87	4884,04	9216,59	6694,06	80,13%	188,71%	72,63%	137,06%

рублей. Низкий уровень собираемости зафиксирован в Республике Северная Осетия — Алания (17,4%), Республике Ингушетия (29%), Кабардино-Балкарской Республике (32,9%), Республике Дагестан (39,1%).

Чтобы понять обеспеченность средствами регионального оператора, рассмотрим более подробно текущую ситуацию собираемости средств собственников жилья на капитальный ремонт. Так, объем начисленных взносов собственников жилья на капитальный ремонт за 2017 год составил 186 323,3 млн. рублей (на 23 737,1 млн. рублей, или на 14,6% больше, чем в 2016 году).

При этом собираемость взносов по стране составила 92,11% (на 8,3% больше, чем в 2016 году), среднее значение по собираемости было превышено в Центральном, Приволжском и Уральском федеральных округах (рисунок 6).

Традиционно наиболее низкий показатель собираемости взносов на капитальный ремонт показывает Северо-Кавказский федеральный округ, за ним следует Южный федеральный округ, собираемость взносов в котором составила 81,18%, что связано с включением в состав ЮФО города Севастополь и Республики Крым, в которой данный показатель равен 48,73%. [13]

Наибольшие показатели собираемости взносов на капитальный ремонт показывают Центральный, Приволжский и Уральский федеральные округа, где региональные системы капитального ремонта в большинстве субъектов были введены еще осенью 2013 года.

На рисунке 7 отражено распределение общего объема взносов, собранных за 2017 год на капитальный ремонт, в разрезе федеральных округов.

Исходя из данных, представленных на диаграмме, можно сделать вывод о том, что большую часть взносов формирует Центральный федеральный округ, так как здесь сконцентрирована значительная часть населения страны, а, следовательно, и значительная часть многоквартирных домов.

Таким образом, в 60% многоквартирных домов, исходя из диаграмм выше, собираемость взносов собственников меньше, чем в среднем по стране.

Все это также формирует риски финансовой обеспеченности региональных операторов по проведению капитального ремонта домов. Убедительным примером тому служит отчет Контрольно-счетной палаты Новосибирской области, которая проверяла капитальный ремонт многоквартирных домов в 2017 году и первом полугодии 2018 года. Аудиторы сделали вывод, что стоимость работ, предусмотренных программой, рассчитанной на период с 2014 по 2043 годы, превышает объем плановых поступлений взносов на капитальный ремонт (исходя из минимального размера взносов 7,05 руб. на кв. м в месяц). Дефицит средств для полного выполнения программы составляет по Новосибирской области 91,4 млрд. рублей [6].

По итогам 9 месяцев 2018 года финансовое обеспечение региональных систем капитального ремонта находится на недостаточном уровне. Показатель обеспеченности составляет 66,9%. Данный показатель рассчитан как отношение прогнозного бюджета программ (5 104 млрд. рублей) к прогнозной стоимости обязательных работ по программам (10 283,9 млрд. рублей).

Несмотря на проблемы с финансированием реализации программ капитального ремонта, стоимость работ (услуг), которые запланированы субъектами Российской Федерации для проведения капитального ремонта, стоимость капитального ремонта значительно меньше объема средств, перечисленных собственниками жилья на капитальный ремонт.

В разрезе федеральных округов соотношение численных, собранных средств собственников, стоимости предусмотренных к выполнению работ и стоимости

выполненных работ по капитальному ремонту домов в 2017 году, представлено в таблице 1.

В данной таблице использованы цветовые схемы для обозначения наибольших и наименьших показателей: цветовой диапазон от зеленого к красному, соответственно.

Рассмотрим более подробно собираемость и расходование средств в региональных операторах по федеральным округам.

Центральный федеральный округ является лидером по собираемости средств собственников на капитальный ремонт — 89,99%. Наибольший процент собираемости (98,21% и 98,23% соответственно) демонстрируют Рязанская и Белгородская области, тогда как значение собираемости средств собственников в Москве — 93,62% [13]. Самый низкий показатель — 74,05% у Тульской области [13]. При этом объем средств, предусмотренных на выполнение работ по капитальному ремонту, составляет только 87,05% от собранной суммы (в целом по ЦФО).

Кроме того, расходятся данные по стоимости предусмотренных региональными программами планами работ и стоимостями фактически выполненных работ: на 14,68% стоимость выполненных работ в 2016 году меньше стоимости запланированных к выполнению работ.

Необходимо отметить, что при анализе лучших практик региональных операторов по организации работ по проведению капитального ремонта и организации служб внутреннего контроля, были выявлены следующие положительные моменты:

- ◆ региональный оператор Рязанской области использует различные каналы для просвещения граждан о программах капитального ремонта (в том числе, ролики на телевидении) [10];
- ◆ региональный оператор города Москва получает дополнительный доход для проведения программ капитального ремонта от возврата лома черных металлов: сумма возвратных средств от сдачи лома черных металлов, принятых к зачету в 2015 году, составила 57 121,31 тыс. рублей [11];
- ◆ жителям, готовым самостоятельно накапливать средства на специальных счетах, региональным оператором Москвы была оказана максимальная поддержка: на портале «Активный гражданин» проведено голосование, по результатам которого оказана адресная помощь в проведении общих собраний собственников [13].



Таким образом, основным источником повышения жилищных условий за счет проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, начиная с 2015 года, являются средства собственников помещений.

Основной способ формирования фондов капитального ремонта домов, как показывают данные, является

счет регионального оператора. Ежегодно наблюдается рост собираемости средств собственников помещений на проведение капитального ремонта.

При этом финансовое обеспечение систем капремонта составляет около 70%, что является свидетельством недостаточности средств для завершения капремонта всех домов, включенных в программы.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // Консультант Плюс. [Электронный ресурс].— Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/)
2. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 17 ноября 2008 г. N1662-р «О концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» Консультант Плюс. [Электронный ресурс].— Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_82134/28c7f9e359e8af09d7244d8033c66928fa27e527/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_82134/28c7f9e359e8af09d7244d8033c66928fa27e527/)
3. Жилищное хозяйство в России. 2016: Стат. сб./ Росстат.— М., 2016.
4. Сазонов П. А. Экономический анализ инвестиционного обеспечения капитального ремонта многоквартирных домов: Дис. ... канд. экон. наук. Н.Н., 2014. 16 с.
5. «Дефицит средств по капремонту МКД в Новосибирской области оценен в 91,4 млрд. рублей», Коммерсант, 26 июля 2018 г. [Электронный ресурс].— Режим доступа: <https://www.kommersant.ru/doc/3696306>
6. Жилищно-коммунальное хозяйство // Статистика Росстата [Электронный ресурс].— Режим доступа: [http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1140086922125](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086922125)
7. Общероссийский народный фронт. Центр народная экспертиза. Доклад о результатах анализа состояния системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах // Сайт ОНФ.— Режим доступа: [http://onf.ru/sites/default/files/projects\\_docs/doklad-po-kapitalnomu-remontu.pdf](http://onf.ru/sites/default/files/projects_docs/doklad-po-kapitalnomu-remontu.pdf)
8. Годовой отчет Фонда содействия реформированию ЖКХ за 2017 год // Официальный сайт ГК — Фонда содействия реформированию ЖКХ [Электронный ресурс].— Режим доступа: <http://fondgkh.ru/workresult/cat/godovyie-otchetyi-fonda/>
9. Организация системы внутреннего контроля и управления рисками в специализированных некоммерческих организациях по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (региональных операторов): методическое пособие для региональных операторов по организации системы внутреннего контроля / ГК — Фонд содействия реформированию ЖКХ.— М.: Фонд содействия реформированию ЖКХ, 2016.— 240 с.
10. Отчет о деятельности регионального оператора по капитальному ремонту Рязанской области [Электронный ресурс] // Сайт регионального оператора.— Режим доступа: <http://fcryazreg.ru/otchetnost/>
11. Отчет о деятельности регионального оператора по капитальному ремонту города Москва [Электронный ресурс] // Сайт регионального оператора.— Режим доступа: <http://fond.mos.ru/otchetnost/>
12. Оперативная информация о состоянии капитального ремонта [Электронный ресурс] // Сайт «Реформа ЖКХ».— Режим доступа: <https://www.reformagkh.ru/overhaul/hel>
13. Данные по капитальному ремонту — Отчет Фонда содействия реформированию ЖКХ [Электронный ресурс] // Сайт ГК Фонд содействия реформированию ЖКХ.— Режим доступа: [http://fondgkh.ru/wp-content/uploads/2016/05/God\\_ot4et\\_13\\_05\\_razvorot-na-sayt-1.pdf](http://fondgkh.ru/wp-content/uploads/2016/05/God_ot4et_13_05_razvorot-na-sayt-1.pdf)

© Ефимова Нина Павловна, Гаджигороев Гаджигоро Шахрутдинович (gadji05@bk.ru).

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»