Сазонов П.А.
аспирант кафедры недвижимости, инвестиций, консалтинга и анализа
Нижегородского государственного
архитектурно-строительного университета,
г. Нижний Новгород
Sazonov_petr@inbox.ru

ЖКХ: где взять средства на капитальный ремонт?

Инвестиционный механизм организации комплексного капитального ремонта жилищного фонда муниципального образования

Аннотация

В ближайшие годы основной формой ремонтного обслуживания жилищного фонда муниципальных образований должен стать комплексный капитальный ремонт (ККР). Однако инвестиционный механизм для его организации пока не определен. В статье предложена концепция инвестиционного механизма для осуществления комплексного капитального ремонта.

В последние годы на всех уровнях законодательной и исполнительной власти все больше внимания уделяется вопросам организации капитального ремонта (КР) жилищного фонда. Между тем понятие КР требует некоторого уточнения. Нормативы технической эксплуатации жилых зданий предусматривают периодическое проведение выборочных и комплексных капитальных ремонтов (ВКР и ККР) (1). В настоящее время в муниципальных образованиях Российской Федерации проводится только выборочный капитальный ремонт, обусловленный технической необходимостью. Такой ремонт не способен радикально улучшить условия проживания граждан. При этом открываются широкие возможности для неэффективного использования средств из-за выполнения малозначимых и ненужных видов работ. Подобные злоупотребления приняли настолько массовый характер, что государству пришлось вмешаться в процесс расходования средств на выборочный капитальный ремонт, законодательно указав пять конструктивных элементов жилых зданий, на ремонт которых они могут быть истрачены (2). Возможно в этой связи среди руководителей крупнейших городов (Москва,

Нижний Новгород и др.) сформировалось мнение, что в ближайшие годы комплексный капитальный ремонт должен стать основной формой ремонтного обслуживания жилой застройки.

Дорогостоящий комплексный капитальный ремонт

Реализация новых административных установок потребует значительных усилий. Если инвестиционный механизм организации выборочного капитального ремонта в достаточной степени сформирован, то относительно комплексного капитального ремонта эту задачу только предстоит решать.

Принципиальное отличие инвестиционных механизмов организации ВКР и ККР заключается в объемах и сроках аккумуляции инвестиционных ресурсов. Комплексный капитальный ремонт является весьма затратным мероприятием, его стоимость часто достигает 50% стоимости нового строительства за счет того, что ремонту или замене подлежат все ремонтопригодные элементы здания.

Нормативная периодичность комплексного капитального ремонта в зависимости от степени капитальности дома составляет 15–25 лет. В соответствии с Жилищным кодексом РФ собственники помещений в течение этого срока должны накопить существенные средства на предстоящий ремонт общего имущества жилого дома путем целевых ежемесячных отчислений.

Однако все здания имеют различную степень приближения к нормативным срокам комплексного капитального ремонта. Это обстоятельство ставит собственников помещений в разновозрастных жилых зданиях в неравные условия по срокам мобилизации значительных инвестиционных ресурсов.

Для проведения, не терпящего отлагательств дорогостоящего ККР или накопления значительных средств на его проведение в будущем необходимо наличие адекватных финансовых инструментов.

Где взять средства?

Рассмотрим инструменты заимствования и накопления средств на капитальный ремонт жилых зданий, имеющиеся на российском финансовом рынке.

Потребительские кредиты и ремонтную ипотеку можно объединить в одну группу, как сходные инструменты решения финансовых проблем граждан. В связи с увеличивающейся долей невозврата кредитов банки считают такие кредиты рискованными и закладывают в процентную ставку по ним большой запас на компенсацию рисков невозврата средств. Высокие процентные ставки по таким кредитам делают их недо-

Ключевые слова:
жилищный фонд,
выборочный капитальный ремонт,
комплексный капитальный ремонт,
инвестиционный механизм

Keywords:
housing resources,
selective major overhaul,
complex major overhaul,
investment mechanism

ступными для подавляющего большинства граждан.

Банковские депозиты в Росси пока не могут рассматриваться в качестве инструмента накопления, так как процентная ставка по самым доходным депозитам едва превышает уровень инфляции.

Выпадают из списка эффективных инструментов накопления и вложения в ценные бумаги ввиду их подверженности большим рискам падения или даже обвала зарубежного и отечественного фондовых рынков, который мы наблюдаем сейчас.

Поиску новых эффективных форм накопления средств на ККР стали уделять внимание и отечественные исследователи. Так в одной из публикаций предлагается инвестировать объединенные средства собственников жилья в коммерческую недвижимость с целью ее дальнейшей перепродажи (3). Такой подход вряд ли следует признать целесообразным в свете последних ценовых изменений на жилищном рынке.

банковские депозиты в Росси пока не могут рассматриваться в качестве инструмента накопления, так как процентная ставка по самым доходным депозитам едва превышает уровень инфляции

Справедливости ради следует сказать, что в последние годы государство частично компенсирует недоступность «длинных» денег путем дотаций на капитальный ремонт в рамках 50–70% от ежегодно устанавливаемого федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилищного фонда на 1 кв. м общей площади жилья в месяц. Проведенные автором расчеты показали, что дотации в 2008 г. покрывали потребную величину лишь на 20% и этот разрыв ежегодно увеличивается (4). Однако как неоднократно заявлялось в Правительстве РФ, эта поддержка носит временный характер и она закончится с полноценным развертыванием рыночных отношений в жилищной сфере.

Концепция формирования инвестиционных ресурсов

Краткий анализ позволяет утверждать, что в настоящее время в России отсутствуют доступные для граждан финансовые ресурсы, необходимые для срочного комплексного капитального ремонта своих жилищ, а их многолетние накопление на будущий ККР весьма проблематично.

Для решения изложенной проблемы автором разработана концепция формирования и реализации инвестиционных ресурсов на ККР на основе мобилизации «коротких» денег с заменой операционной единицы «жилой дом» на операционную единицу «группа жилых домов». Под термином «короткие» деньги автор подра-

зумевает средства накопленные и расходуемые в течение относительно короткого временного периода.

Итак, изложим концепцию. Для проведения комплексного капитального ремонта одного дома необходимы очень большие средства. В безинфляционной экономике эти средства копятся в течение межремонтного срока. В реальной экономике, для минимизации инфляционных потерь эта сумма должна собираться за минимально возможный срок и сразу использоваться. Такой короткий срок накопления средств на комплексный капитальный ремонт одного здания возможен при перекрестном субсидировании в рамках группы достаточно однородных зданий. Количество однородных зданий в группе будет зависеть от заданного жильцами графика проведения комплексного капитального ремонта в группе. Если в группе будет ремонтироваться один дом в год, то число зданий в группе должно соответствовать числу лет в нормативном межремонтном сроке для зданий данной группы капитальности. В рамках такой операционной единицы возможны любые изменения временных и ценовых параметров комплексного капитального ремонта.

Кредитные средства или ежегодный ремонт одного здания жильцами нескольких домов?

Для реализации концепции наиболее адекватной правовой формой эксплуатации многоквартирных жилых зданий, предусмотренной ст. 142 Жилищного кодекса РФ, является объединение товариществ собственников жилья (ОТСЖ).

для проведения комплексного капитального ремонта одного дома необходимы очень большие средства

Доведение положений концепции до методического уровня проводилось на базе некоего абстрактного ОТСЖ, состоящего из десяти однотипных зданий различных годов постройки с интервалом наступления нормативных сроков комплексного капитального ремонта в один год. Расчет стоимости комплексного капитального ремонта по всей совокупности зданий ОТСЖ проводился по двум методикам: существующей (кредитной) и авторской. В качестве временного отрезка проведения ремонта был определен период с 1998 г. по 2008 г. Это позволило использовать реальные ценовые и учетные показатели тех лет, что сделало расчеты более надежными. При сравнении абсолютных затрат по существующей и авторской методикам последняя дала двойную экономию средств. Поскольку выплаты по кредитной методике должны продолжаться и после 2008 г. было необходимо привести затраты по сравниваемым программам в сопоставимый вид. Продисконтированнные затраты также показали 30-про-

…короткий срок накопления средств на комплексный капитальный ремонт одного здания возможен при перекрестном субсидировании в рамках группы достаточно однородных зданий

центное преимущество авторской методики. Положения методики могут быть использованы управляющими компаниями, работающими в жилищной сфере при определении инвестиционной стратегии проведения ККР подведомственного жилищного фонда.

Литература

1. Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
2. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
3. Гончаров, А. М. Инвестирование объединенных средств ТСЖ в строительство квартир – один из эффективных способов их сохранения для будущих капитальных ремонтов многоквартирных домов / А. М. Гончаров // УрФО: Строительство. ЖКХ. – 2007. – № 1 (12). – С. 8–9.
4. Крестьянинов, А. Н. О федеральном стандарте стоимости капитального ремонта жилищного фонда / А. Н. Крестьянинов, П. А. Сазонов // СтройПРОФИль. – 2006. – № 6(52). – с. 10.

рп

Sazonov P.A.
Post-graduate student, Chair of Real Estate, Investments, Consulting and Analysis, Nizhni-Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering, Nizhni Novgorod

Investment mechanism for organizing a major overhaul of housing resources of a municipal formation

Abstract

In the coming years the main form of housing maintenance in municipal formations should be a complex major overhaul. However, the investment mechanism allowing to organize it is not defined yet. The article introduces the concept of investment mechanism for the implementation of a major overhaul.