

8. ПРОБЛЕМЫ ИНВЕСТИРОВАНИЯ

8.1. ПРОБЛЕМЫ ФИНАНСОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА¹

Евдокименко Н.Л., аспирант ГАСИС;
Ларин С.Н., к.т.н., с.н.с., ЦЭМИ РАН

Государство законодательно стимулирует собственников жилья вкладывать свои средства в капитальный ремонт. Эти затраты сегодня достаточно значительны, а учитывая высокий уровень износа жилья, в будущем можно прогнозировать их дальнейший рост. Все это предопределяет необходимость совершенствования подходов к формированию программ капитального ремонта жилищного фонда, процедур и критериев отбора многоквартирных домов для их включения в эти программы. В данной статье предложены некоторые подходы, которые, по мнению авторов, будут способствовать решению указанных вопросов.

ВВЕДЕНИЕ

Становление рынка жилья и жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ) в Российской Федерации – одно из наиболее сложных направлений социально-экономического реформирования. В течение многих лет жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) нашей страны формировалось в условиях централизованного управления как сложная, многоотраслевая система, охватывающая более 30 различных видов деятельности. На сегодняшний день сфера ЖКХ включает в себя более 5,2 тыс. организаций с общим числом работающих в них более 4,2 млн. человек [13]. Стоимость основных фондов сферы ЖКХ достигает 14% общей стоимости основных фондов страны. РФ как страна с высоким уровнем урбанизации (более 70% населения проживает в городах) имеет жилищный фонд и коммунальную инфраструктуру, по своему масштабу составляющие весомую долю в национальном богатстве, однако их состояние не соответствует современному уровню технологических и экономических нормативов.

Несмотря на значительные бюджетные и частные инвестиции, в настоящее время более 50% организаций сферы ЖКХ находятся на грани банкротства. Удельный вес убыточных предприятий в сфере управления многоквартирными домами является самым значительным по сравнению с другими видами экономической деятельности. Этот показатель составил (от общего числа организаций):

- в 2003 г. – 39,8%;
- в 2004 г. – 64,8%;
- в 2005 г. – 55,3%;
- в 2006 г. – 53,3%;
- в 2007 г. – 58% [14].

Ситуация усугубляется невозможностью оценки реального финансового состояния предприятий, поскольку в отрасли не проведена полномасштабная инвентаризация основных фондов и их технического состояния, а также рыночная оценка имущества.

Согласно официальным данным Федеральной службы государственной статистики, в 2007 г. кредиторская задолженность российских предприятий в ЖКХ превысила 305 млрд. руб., а дебиторская – 300 млрд. руб. В последние годы наблюдается устойчивая тенденция к росту задолженности. По сравнению с 2001 г. задолженность к 2006 г. увеличилась более чем на 40%, что свидетельствует об углублении проблем финансового обеспечения этой сферы. В результате сальдированный финансовый итог деятельности организаций сферы ЖКХ имеет отрицательное значение и составил:

- в 2004 г. – 8496 млн. руб.;
- в 2005 г. – 6577 млн. руб.;
- в 2006 г. – 8479 млн. руб.;
- в 2007 г. – немногим менее 3 000 млн. руб. [14].

В настоящее время поиск путей выхода организаций сферы ЖКХ из затянувшегося финансового и технологического кризиса является одной из наиболее важных задач развития экономики. Однако он существенно затруднен воздействием целого ряда неблагоприятных факторов:

- бюджетным недофинансированием;
- несбалансированной тарифной политикой;
- нецелевым использованием финансовых средств;
- неплатежами населения, прочих потребителей и др. [7].

В сфере ЖКХ особенно остро сталкиваются рыночные и административные подходы, существенно затруднен поиск компромисса между экономической целесообразностью и социальной необходимостью. Наличие значительной доли основных фондов с высоким уровнем физического и морального износа, возрастающие риски катастрофических вариантов развития событий в этой сфере ставят общество и государство перед необходимостью принятия кардинальных решений по эффективному финансовому обеспечению и финансовому оздоровлению сферы ЖКХ.

СУБЪЕКТЫ РЫНКА ЖКУ И ОСОБЕННОСТИ ФИНАНСОВЫХ ОТНОШЕНИЙ МЕЖДУ НИМИ

Проведение реформы системы экономических отношений в сфере ЖКХ повлекло за собой принципиальное изменение как функций ее участников, так и механизмов их взаимодействия и управления финансовыми потоками. В числе основных субъектов рынка ЖКУ следует выделить:

- органы власти;
- управляющие субъекты;
- потребители;
- организации сферы ЖКХ;
- различные финансовые посредники.

Рассмотрим роль указанных субъектов в реформировании сферы ЖКХ, а также особенности финансовых отношений, возникающих между ними в процессе взаимодействия в условиях рынка.

Органы власти федерального, регионального уровня и органы местного самоуправления играют весомую роль в процессе предоставления ЖКУ в соответствии с компетенциями, установленными Жилищным кодексом РФ [1] и Федеральным законом №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» [3]. В современных условиях деятельность органов власти в сфере ЖКХ характеризуется двойственной направленностью.

- Во-первых, эти публично-правовые образования реализуют финансовую политику, осуществляют финансовую поддержку населения при оплате ЖКУ и организаций сферы ЖКХ, специализирующихся на предоставлении различных услуг. При этом финансовые отношения возникают:
 - между бюджетами всех уровней и потребителями при начислении субсидий;
 - между бюджетами всех уровней и организациями ЖКХ при субсидировании компенсации разницы в тарифах, которая финансируется из бюджетов в порядке реализации целевых программ и оказания финансовой помощи.
- Во-вторых, органы власти федерального, регионального уровня и органы местного самоуправления выступают в качестве собственников жилых помещений в многоквартирных домах и являются наймодателями. При этом финансовые отношения возникают между управляющим субъектом (товариществами собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительными кооперативами (ЖСК), управляющими орга-

¹ Статья подготовлена при поддержке РФФИ (проект № 07-06-00200).

низациями) и бюджетами различных уровней (в зависимости от того, в чьей собственности находится жилое помещение) по поводу оплаты услуг по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Средства на капитальный ремонт аккумулируются в соответствующих бюджетах (в зависимости от вида собственника: федеральный, региональный, муниципальный) в виде поступающей платы за найм жилых помещений от нанимателей (прямых потребителей ЖКУ).

К управляющим субъектам в сфере ЖКХ относятся управляющие организации, ТСЖ, ЖСК, иные объединения жильцов. Управляющие субъекты в процессе предоставления ЖКУ вступают в денежные отношения со всеми участниками:

- с органами власти по поводу бюджетного финансирования;
- с потребителями услуг по поводу сбора платежей;
- с организациями сферы ЖКХ по поводу оплаты коммунальных ресурсов, финансирования работ по содержанию и ремонту многоквартирных домов;
- с финансовыми посредниками по поводу открытия и ведения счетов, получения и возврата кредитов и займов, реализации финансового и аналитического учета.

Потребители (собственники и наниматели жилья) несут бремя расходов на содержание общего имущества. При этом финансовые отношения между собственниками и нанимателями жилья, с одной стороны, и управляющими субъектами (ТСЖ, ЖСК, управляющими организациями) или обслуживающими организациями – с другой, возникают по поводу содержания и ремонта общего имущества и предоставления коммунальных услуг. Отличие финансовой ответственности у собственника и нанимателя жилого помещения проявляется только при финансировании работ по капитальному ремонту.

Организации сферы ЖКХ могут выступать:

- в качестве подрядчиков (действуют на основании заключенных с управляющим субъектом договоров подряда или возмездного оказания услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома);
- в качестве продавцов коммунальных ресурсов управляющему субъекту (действуют на основании заключенных договоров поставки ресурсов или агентских договоров).

На организацию движения финансовых потоков организаций сферы ЖКХ значительное влияние оказывают такие финансовые факторы, как убыточность муниципальных предприятий и малых предприятий отрасли, высокий уровень финансовой взаимозависимости жилищных организаций от предприятий коммунальной сферы, значительная доля бюджетного финансирования организаций сферы ЖКХ в виде дотаций, субсидий, выделяемых различными уровнями бюджетов, затратный принцип ценообразования. Кроме указанных факторов, на деятельность и финансовые показатели организаций сферы ЖКХ влияют также качественные характеристики обслуживаемого ими жилищного фонда:

- уровень благоустройства;
- тип расселения;
- форма собственности;
- уровень физического износа жилищного фонда;
- этажность и др. [7].

К финансовым посредникам в сфере ЖКХ относятся расчетно-кассовые центры и коммерческие банки, основной функцией которых является ведение счетов управляющих субъектов, организаций сферы ЖКХ, формирование аналитической и информационной клиентской базы. При наличии специализированных отделов в расчетно-кассовых центрах производится расчет, начисление и выплата субсидий.

ОРГАНИЗАЦИОННО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ФИНАНСОВ СФЕРЫ ЖКХ

В качестве методологической основы финансов сферы ЖКХ нами принята расширительная воспроизводственная концепция финансов, согласно которой любые денежные отношения являются одновременно и финансовыми, а все денежные ресурсы – это финансовые ресурсы, совершающие свое движение в публично-правовой и частноправовой форме. В рыночной экономике происходит стирание границ между деньгами и финансами. Финансовые инструменты и механизмы приводят деньги в движение, превращают их в финансовые ресурсы, обеспечивая непрерывность процесса формирования и использования доходов государства, предприятий и домашних хозяйств. В соответствии с этой концепцией, а также учитывая многоотраслевой характер, организационно-правовую и социально-экономическую специфику деятельности субъектов сферы ЖКХ вычленим финансы сферы ЖКХ из общей системы финансов (рис. 1).

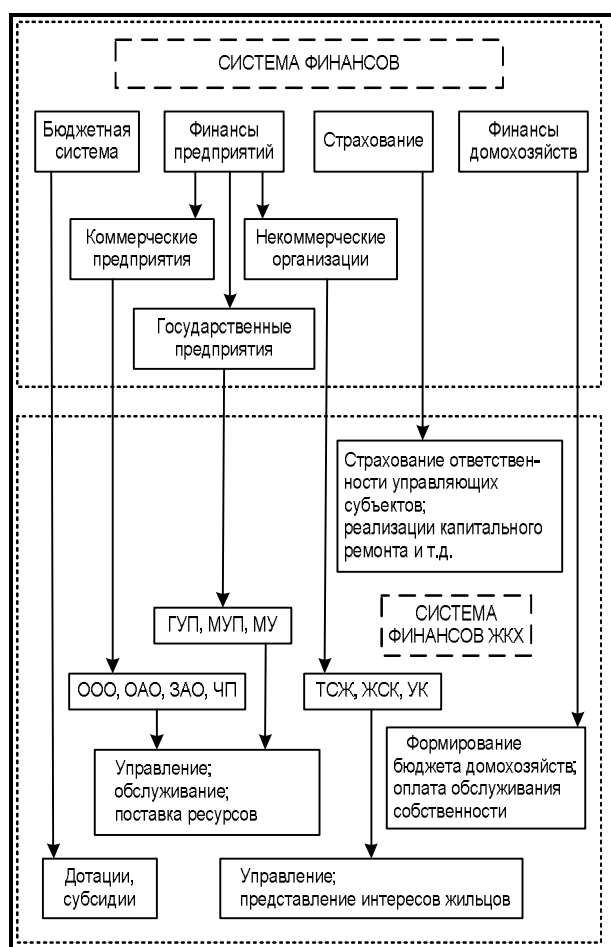


Рис.1. Финансы сферы ЖКХ

Это позволяет определить финансы сферы ЖКХ как совокупность денежных отношений, связанных с движением финансовых ресурсов и формированием доходов управляющих субъектов отрасли, используемых для обеспечения бесперебойного обслуживания многоквартирных домов, включая предоставление коммунальных услуг и услуг по их содержанию и ремонту общего имущества.

Поскольку в сфере ЖКХ одновременно происходит движение входящих и исходящих финансовых ресурсов (доходов и расходов), то принципиальное значение приобретает определение размера средств, необходимых для ее нормального функционирования. Для достижения баланса доходов и расходов сферы ЖКХ на территории субъекта планирования, полноты и своевременности финансового обеспечения ее эффективного функционирования, а также для формирования соответствующих финансовых отношений формируется бюджет. При этом бюджет сферы ЖКХ применительно к территориальным особенностям субъекта планирования включает в себя параметры экономических показателей всех аккумулированных доходов (в том числе бюджетного финансирования, платежей населения, средств организаций сферы ЖКХ и управляющих субъектов), а также расходов на оказание ЖКУ населению в многоквартирных домах. В рамках оценки всей совокупности средств, аккумулируемых на территории субъекта Федерации, региона или муниципалитета, мониторинга их дальнейшего перераспределения и эффективного управления финансовыми потоками предложен следующий методологический подход к формированию бюджетов сферы ЖКХ на уровне субъекта Федерации, региона или муниципалитета.

Бюджет сферы ЖКХ должен состоять из трех составляющих.

Доходная и расходная составляющая характеризуются следующими показателями:

- стоимость ЖКУ (установленный предельный уровень, средняя стоимость) (руб./м²);
- объем ЖКУ (тыс. руб.);
- средства, начисленные потребителям (тыс. руб.);
- средства, фактически полученные от потребителей (тыс. руб.);
- бюджетное финансирование (субсидии гражданам, субсидии организациям, найм) (тыс. руб.);
- затраты управляющего субъекта на предоставление ЖКУ (по каждой услуге) (тыс. руб.);
- дебиторская и кредиторская задолженность (тыс. руб.).

Расчетная составляющая – определение балансовых значений показателей доходов и расходов по следующим показателям:

- объем жилищного фонда (м²);
- количество многоквартирных домов (шт.);
- плановое и фактическое потребление ресурсов в составе:
 - вывоз твердых бытовых отходов (тыс. м³);
 - расход тепловой энергии на отопление (тыс. Гкал);
 - водоснабжение (горячей и холодной водой) (тыс. м³);
 - водоотведение (тыс. м³);
 - газоснабжение (тыс. м³);
 - электроснабжение (тыс. кВт/ч);
- нормативы потребления (ед.);
- рост тарифов в отчетном году (в т.ч. на содержание жилья, на коммунальные услуги) (%);
- рост тарифов в следующем году, (в т.ч. на содержание жилья, на коммунальные услуги) (%).

Методическая составляющая, позволяющая связать доходную и расходную составляющие бюджета со стратегией развития сферы ЖКХ с использованием различных финансовых механизмов, включает мероприятия по оптимизации управления материально-техническими и финансовыми ресурсами, что позволит реализовать программно-целевой подход к финансовому обеспечению сферы ЖКХ.

Формирование и использование бюджета в сфере ЖКХ на различных уровнях управления позволит:

- систематизировать имеющуюся организационно-управленческую и финансовую информацию;

- оценить всю совокупность денежных средств сферы ЖКХ по доходам и расходам;
- оценить эффективность финансового обеспечения и управления финансовыми потоками в ЖКХ;
- прогнозировать будущие изменения;
- реализовать возможность консолидации бюджетов для оценки финансового состояния сферы ЖКХ в целом и принятия объективных решений на различных уровнях управления об увеличении или уменьшении бюджетного финансирования программ развития;
- использовать информационно-аналитическую информацию бюджета сферы ЖКХ для разработки целевых программ развития отрасли на различных уровнях управления.

Несмотря на преимущества использования бюджетирования его реализация в сфере ЖКХ пока ограничена. Для повсеместного внедрения практики формирования и использования бюджетов в сфере ЖКХ необходимо закрепить описанный выше подход законодательно на уровне субъекта Федерации, региона или муниципалитета.

В системе финансов ЖКХ важную роль играют финансы управляющих субъектов, которые осуществляют управление многоквартирными домами, что по целому ряду характеристик непосредственно связано с предоставлением услуг по текущему обслуживанию жилищного фонда. Для обеспечения реализации данных услуг управляющие субъекты образуют и используют финансовые ресурсы, формируют доходы и осуществляют расходы. При этом входящие финансовые потоки управляющего субъекта включают в себя оплату ЖКУ потребителями, дотации, субсидии, субвенции из бюджета (на покрытие разницы в тарифах в связи с государственным регулированием цен, в связи с реализацией мер социальной защиты и финансированием различных целевых программ). Исходящие финансовые управляющего субъекта потоки аккумулируют расходы на финансирование работ по содержанию и ремонту жилищного фонда, а также финансовое обеспечение процесса предоставления коммунальных услуг и уплату налогов. Обобщенная схема финансовых потоков в сфере ЖКХ приведена на рис. 2.

Финансовые потоки в сфере ЖКХ возникают и реализуются на основании договоров, заключаемых между собственниками (нанимателями) жилых помещений, организациями – поставщиками ЖКУ (эксплуатирующими и снабжающими ресурсами) и управляющими субъектами (ТСЖ, ЖСК, управляющими организациями).

ОБОСНОВАНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ УЧАСТИЯ СОБСТВЕННИКОВ В ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Целесообразность капитального ремонта жилищного фонда определяется стоимостью затрат на его проведение при условии доведения объемно-планировочных и конструктивных решений отремонтированных зданий до уровня действующих нормативов и обеспечения нормативной долговечности здания. Максимальная стоимость ремонта должна составлять не более 80% от восстановительной стоимости [11]. Капитальный ремонт проводится в многоквартирных домах, техническое состояние которых не позволяет (делает экономически нецелесообразным) обеспечение их эффективной эксплуатации путем технического обслуживания и текущего ремонта. Его конечным результатом является восстановление и

целесообразное улучшение эксплуатационных показателей многоквартирных домов (их элементов), обеспечение надежности их функционирования. Характер требуемого капитального ремонта определяет управляющая компания с привлечением, при необходимости, квалифицированных экспертов (организаций), имеющих лицензии на право проведения диагностических работ [10].

Необходимость проведения капитального ремонта многоквартирного дома определяется исходя из его технического состояния. Техническое состояние многоквартирных домов (их элементов) устанавливается по показателю физического износа (соответственно здания или элемента), характеризующему степень утраты первоначальных эксплуатационных свойств. Физический износ определяется путем обследования здания (его элемента) визуальным способом и инструментальными методами контроля и испытания. При этом проводится осмотр конструктивных элементов здания. Обследование должно быть произведено не менее чем в 80% квартир [5].

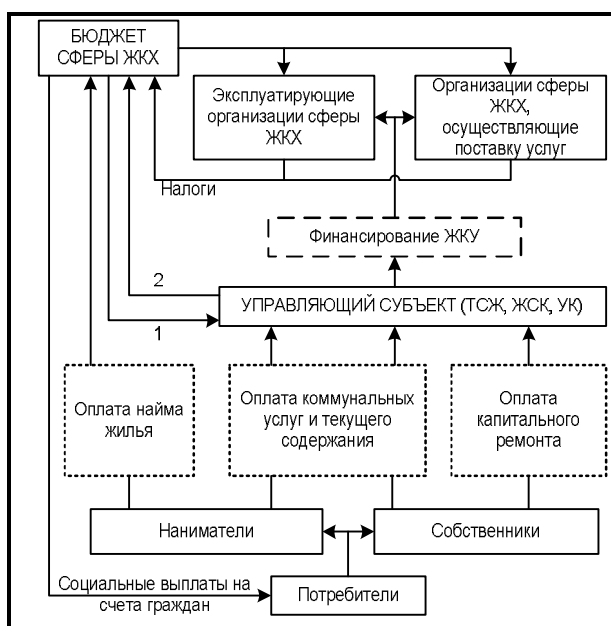


Рис. 2. Обобщенная схема финансовых потоков в сфере ЖКХ²

Соотношения между физическим износом (в соответствии с оценкой технического состояния и факторами, ее определяющими) и ориентировочной стоимостью затрат на проведение капитального ремонта приведены в табл. 1 [4].

В план капитального ремонта включаются жилые дома (их элементы), техническое состояние которых определяется как неудовлетворительное. Приоритет – ремонт кровель, межпанельных стыков, утепление стен, ремонт внутридомовых сетей электро-, тепло-, водо-, газо- снабжения, ремонт лифтов, усиление несущих конструкций.

² Цифрами на рисунке обозначены:

1 – исходящие финансовые потоки бюджета сферы ЖКХ (затраты, связанные с регулированием цен и тарифов, социальной защитой отдельных категорий граждан, реализацией целевых программ и др.);

2 – входящие финансовые потоки бюджета сферы ЖКХ (оплата ЖКУ и капитального ремонта в доле муниципальных квартир, оплата содержания и ремонта незаселенных квартир и др.)

Предварительная оценка затрат на капитальный ремонт осуществляется по федеральному стандарту стоимости капитального ремонта жилищного фонда на 1 м² общей площади жилья по соответствующему году. Сроки проведения работ планируются, исходя из продолжительности проектирования, объемов и трудоемкости работ. В каждом конкретном случае вопрос стоимости ремонтных работ прорабатывается отдельно.

Таблица 1

ЗАВИСИМОСТЬ МЕЖДУ ФИЗИЧЕСКИМ ИЗНОСОМ И СТОИМОСТЬЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0÷20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0÷11
21÷40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12÷36
41÷60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37÷90
61÷80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов – аварийное, а ненесущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91÷120
81÷100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

За счет средств, предусмотренных на проведение капитального ремонта, в титульные списки включаются следующие виды работ:

- проектно-изыскательские работы;
- ремонтно-строительные работы (ремонт кровель, межпанельных стыков, подъездов, внутридомовых сетей электро-, тепло-, водо-, газо- снабжения, лифтов, утепление

стен, усиление строительных конструкций, огнезащитная обработка деревянных конструкций, ремонт пола первого этажа, антенн, муниципальных квартир);

- авторский надзор проектных организаций;
- строительный контроль (технический надзор);
- средства на непредвиденные затраты (в размере не более 3% от общей стоимости ремонтных работ, предусмотренных титульным списком) [10].

Обязательные регламентные работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома включают в себя:

- ремонт внутридомовых систем электро-, тепло-, водо-, газо- снабжения и водоотведения, вентиляции, лифтов, мусоропроводов и другого инженерного оборудования;
- противопожарные мероприятия;
- другие обязательные работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома на основании договоров и в соответствии со стандартами, строительными нормами и правилами, санитарными правилами и нормами, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и иными нормативными актами.

Перечень работ по ремонту конструктивных элементов зданий и сроки их выполнения до принятия Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ устанавливался в муниципальном заказе в соответствии со стандартами, строительными нормами и правилами, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и другими нормативными актами [11].

Принятие этого закона позволяет использовать средства фонда и региональных бюджетов для проведения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные положения закона призваны стимулировать собственников помещений в многоквартирных домах на принятие самостоятельных решений, определяющих выбор способа управления своим домом и возможности его участия в адресной программе по проведению его капитального ремонта. Значимость этого закона заключается так же и в том, что он фактически заставляет органы местного самоуправления отказаться от практики прямого вложения бюджетных средств в проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирных домов и перейти к реализации нового механизма использования бюджетных средств – предоставлению субсидий. При этом доля бюджетной субсидии, которую собственники помещений многоквартирных домов могут получить через ТСЖ, ЖСК или управляющую организацию, максимально может составлять до 95% стоимости капитального ремонта. Таким образом, для участия в региональной адресной программе проведения капитального ремонта многоквартирных домов собственникам достаточно учредить ТСЖ, принять решение о проведении капитального ремонта, определить перечень работ по капитальному ремонту, подготовить и подать в органы местного самоуправления заявку на участие.

ЗАТРАТЫ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА КАК ВАЖНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ ЧАСТЬ ФИНАНСОВЫХ ПОТОКОВ В СФЕРЕ ЖКХ

По данным Института экономики ЖКХ, в большей части субъектов РФ затраты на капитальный ремонт составляют от 20% до 40% потребности, что приводит к значительным объемам недоремонта изношенного жи-

лищного фонда, и как следствие, нарастанию темпов его перехода в категорию аварийного. При этом в ряде регионов фактические объемы финансирования даже снижаются. Лишь в Москве, Санкт-Петербурге, Тюменской области, Ямало-Ненецком, Ненецком и Чукотском автономных округах размер финансирования капитального ремонта позволяет не только обеспечить выполнение минимально необходимого объема ремонтных работ, но и постепенно ликвидировать за 15-20 лет накопившийся объем неотреставрированного жилья.

На конец 2007 г. региональные адресные программы по проведению капитального ремонта жилых домов были утверждены только в 10 субъектах РФ (Республика Саха (Якутия), Алтайский край, Владимирская, Волгоградская, Кемеровская области, Москва, Пензенская, Рязанская, Смоленская и Томская области). В девяти субъектах программы разрабатываются (республики Карелия, Северная Осетия – Алания, Татарстан, Белгородская, Вологодская, Новосибирская, Саратовская, Тверская и Челябинская области). В остальных регионах к концу 2007 г. адресные программы по проведению капитального ремонта жилых домов отсутствовали. В 72 субъектах РФ в 2007 г. были разработаны региональные адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда [8].

Общая сумма затрат на капитальный ремонт многоквартирных домов составила за 2003-2007 гг. в целом по РФ более 254 млрд. руб. (в том числе в 2007 г. – 71,8 млрд. руб.) при минимально необходимой потребности 571 млрд. руб. (44%). По сравнению с 2006 г. их объем в 2007 г. увеличился в 1,4 раза. При этом стоимость ремонта 1 м² капитально отреставрированного жилья составила в 2007 г. 2,0 тыс. руб. (в 2006 г. – 1,9 тыс. руб.). Сравнительная динамика фактических затрат и объективной потребности в финансировании капитального ремонта жилых домов в РФ за 2003-2007 гг. представлена на рис. 3 [14].

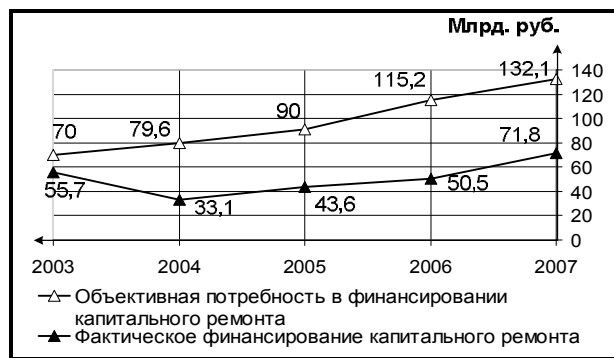


Рис. 3. Сопоставление потребности и фактического финансирования капитального ремонта жилищного фонда³

Основными источниками финансирования капитального ремонта жилых домов в 2007 г. были средства местных бюджетов (рис. 4 [14]).

В Краснодарском и Красноярский краях, Белгородской, Владимирской, Волгоградской, Ивановской, Кировской, Курской, Липецкой, Орловской, Нижегородской,

³ Примечание: Объективная потребность в финансировании капитального ремонта рассчитана путем умножения общей площади жилищного фонда на федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 м² общей площади жилья в месяц, утверждаемый постановлением Правительства РФ.

Новгородской, Псковской, Самарской, Саратовской, Тюменской, Ульяновской и Челябинской областях, Ханты-Мансийском автономном округе финансирование капитального ремонта из местного бюджета превышало в этот период 50%.

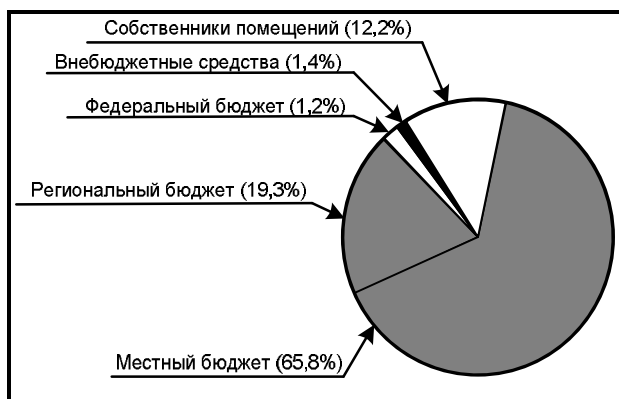


Рис. 4. Источники финансирования капитального ремонта жилищного фонда

В Карачаево-Черкесской и Удмуртской республиках, Камчатском и Пермском краях, Кемеровской, Курганской, Ростовской и Ярославской областях более 50% затрат на финансирование капитального ремонта покрывается из средств бюджета субъекта РФ.

В 70% субъектов РФ была введена плата за капитальный ремонт для собственников жилых помещений, причем размер этой платы во всех регионах установлен значительно ниже регионального стандарта (как правило, не больше 30% его величины) из-за опасения органов власти, что введение этого платежа может сделать непосильной для собственников помещений (особенно малообеспеченных граждан) плату за содержание и ремонт жилья, тем более что в настоящее время плата за капитальный ремонт многоквартирных домов не входит в общую субсидируемую массу.

В среднем по РФ ремонтируется лишь 0,1% домов в год, в действительности же ремонт требуется в 4-5% случаев. Таким образом, тот самый «недоремонт» составляет 98%. В Москве дела обстоят, пусть ненамного, но лучше – «недоремонт» около 90% от годовой потребности [9].

Сегодня 70% жилищного фонда РФ уже находится в частной собственности. Именно собственники, если руководствоваться законом, должны оплачивать капитальный ремонт дома. Суммы при этом весьма значительны, поскольку в цене растут и стройматериалы, и стоимость работ. По оценкам специалистов, ежегодная цена капитального ремонта составляет 2 трлн. руб. [13].

Одновременно государство регулирует максимальный размер суммы, которую собственники должны платить за капитальный ремонт. В 2006 г. федеральный стандарт стоимости капремонта жилого помещения в среднем по РФ составил 3,2 руб. на 1 м² общей площади в месяц, или на квартиру в 50 кв. м примерно 1920 руб. в год. С учетом того, что сейчас рекомендуемый срок для капитального ремонта составляет 30 лет, можно подсчитать, что гражданин отдаст примерно 60 тыс. руб. (на самом деле больше, ведь стандарт каждый год утверждается заново). В Москве норма стоимости капитального ремонта в этом году – 3,6 руб. на 1 м². А в год все собственники заплатят примерно 8,64 млрд. руб.,

что меньше требуемой суммы просто на порядок. Естественно, денег, собираемых с граждан, уже давно не хватает на полноценный капитальный ремонт даже 1% требуемого объема [8].

Для повышения эффективности жилищно-коммунальной реформы и обеспечения целевого использования муниципальными образованиями средств, выделяемых из бюджета на капитальный ремонт жилищного фонда был образован Фонд содействия реформированию ЖКХ [2]. Фонд предназначен для аккумулирования части бюджетных средств (в соответствии с заявками федеральных субъектов) и последующего их перечисления соответствующим субъектам и регионам, которые, в свою очередь, распределяют эти средства в соответствии с заявками муниципальных образований, а те в свою очередь перечисляют средства на расчетные счета ТСЖ или управляющих компаний (УК). Последним звеном в этой цепочке будут строительные организации, которые выиграли конкурс (тендер) на выполнение комплекса строительно-монтажных работ, предусмотренных программой проведения капитального ремонта жилищного фонда. Окончательный контроль за реализацией программ проведения капитального ремонта будут осуществлять заинтересованные собственники жилья.

На проведение работ по капитальному ремонту жилищного фонда в 2009 г. за счет средств фонда планируется выделить 150 млрд. руб. По оценкам экспертов, чтобы полностью решить проблему с капитальным ремонтом, нужно порядка 1,5-2 трлн. руб. [12]. Лимит для соответствующего субъекта Федерации рассчитывается как произведение общего объема средств фонда и частного от деления общей площади жилищного фонда такого субъекта (по данным на 1 января 2007 г.) на общую площадь жилищного фонда страны, но не может быть более 8 млрд. и менее 500 млн. руб. Таким образом, за счет средств фонда предоставляется возможность обеспечить порядка 30% от тех средств, которые нужны. В принципе этого вполне достаточно, чтобы решить наиболее сложные проблемы с капитальным ремонтом. Но это не освобождает местные власти от проведения дополнительной работы по наведению порядка вне деятельности фонда. Для этого в бюджетах всех уровней на 2009 г. заложено порядка 140 млрд. руб. на капитальный ремонт жилищного фонда.

ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ПРОГРАММ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Для получения средств фонда в муниципальных образованиях необходимо разработать и принять адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, которые по существу являются программами предоставления субсидии. Ведь в соответствии с законом органы местного самоуправления не проводят работы по капитальному ремонту, а только предоставляют ТСЖ и УК выделенные для этого из бюджета средства. Это обстоятельство требует перестройки привычного подхода, когда капитальный ремонт вообще не проводился без указаний из муниципалитета, на основе нового принципа, в соответствии с которым муниципалитет лишь оказывает финансовую помощь тем собственникам многоквартирных домов, кто в состоянии вложить в капитальный ремонт собственные средства.

Таким образом, предложенный в законе механизм использования бюджетных средств в форме субсидий обеспечивает проведение капитального ремонта не путем административных решений, как это было принято в недалеком прошлом, а посредством стимулирования собственников помещений многоквартирных домов принимать соответствующие решения.

Вместе с тем возможности, предоставляемые законом для собственников помещений, являются в большей мере потенциальными, поскольку реальная доступность средств фонда для собственников жилья во многом зависит от органов местного самоуправления и проводимой ими политики. Действительно, в самом законе отсутствуют критерии процедуры отбора многоквартирных домов для их включения в муниципальную программу проведения капитального ремонта, правила определения суммы субсидии и ее соответствия сложности проводимого ремонта. Более того, в законе отсутствуют положения и о порядке формирования адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов с использованием средств фонда.

Отмеченные выше недостатки были частично преодолены в методических рекомендациях фонда по разработке региональных адресных программ и проведению работ по капитальному ремонту многоквартирных домов [6, с. 11]. Этим документом субъектам РФ предложено до формирования адресной программы капитального ремонта многоквартирных домов определить ее ключевые параметры:

- установить минимальный размер обязательного финансирования такой программы за счет средств местного бюджета как важное условие предоставления муниципальным образованиям финансовой поддержки за счет средств фонда;
- определить порядок распределения средств фонда и средств местного бюджета между муниципальными образованиями, претендующими на участие в программе;
- обосновать размер предельной стоимости капитального ремонта в расчете на 1 м² общей площади помещений многоквартирного дома;
- разработать методику расчета размера субсидии на капитальный ремонт многоквартирного дома;
- принять обоснованные критерии и порядок включения многоквартирных домов в адресную программу по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Этим же документом органам местного самоуправления рекомендовано на своем уровне принять соответствующие правовые акты, в которых будут определены:

- условия предоставления субсидии;
- виды работ по капитальному ремонту, на проведение которых может предоставляться субсидия;
- методика расчета размера субсидии;
- сроки подачи заявки и перечень документов на включение многоквартирного дома в адресную программу;
- приоритеты и критерии ранжирования многоквартирных домов, позволяющие проводить их отбор для включения в программу.

Разработка и практическое применение указанных выше мероприятий позволят муниципалитетам грамотно управлять рисками адресных программ проведения капитального ремонта многоквартирных домов в условиях, когда законом сформулированы только основные условия, которым должны соответствовать многоквартирные дома как получатели субсидий, претендующие на включение в программу. В то же время собственники жилья должны понимать, что попасть в такую программу они могут, только подав заявку, четко соответствующую определенным и заранее объявлен-

ным критериям, соблюдение которых поможет опередить других претендентов на бюджетную помощь. Другими словами, изначально четкая формулировка всех требований и условий в соответствующих нормативных документах стимулирует собственников жилья к проявлению инициативы и повышает уровень их ответственности за принятые решения.

Основным параметром, призванным стимулировать собственников жилья на принятие решения о проведении комплексного капитального ремонта многоквартирного дома, может стать размер предельной стоимости капитального ремонта в расчете на 1 м² помещений в доме. Назначение этого показателя заключается в ограничении максимального размера бюджетной субсидии в случае, если собственниками жилья будет принято решение о проведении очень дорогого ремонта. Так, если расчетная стоимость капитального ремонта окажется больше произведения суммарной общей площади помещений собственников жилья и утвержденного в региональной (муниципальной) адресной программе размера показателя предельной стоимости капитального ремонта, то сумма субсидии будет определяться исходя из полученного в результате расчета объема средств. Затраты на капитальный ремонт сверх расчетного объема средств собственники помещений будут оплачивать самостоятельно.

При утверждении данного показателя органы местного самоуправления должны руководствоваться:

- полным перечнем работ по капитальному ремонту, установленному ч. 3 ст. 5 закона, включая мероприятия по энерго- и ресурсосбережению;
- техническими параметрами в конкретном муниципальном образовании, обеспечивающими требуемый уровень благоустройства;
- средним уровнем рыночных цен на отдельные виды работ по капитальному ремонту с использованием эффективных материалов и прогрессивных технологий.

Утвержденный размер предельной стоимости капитального ремонта в расчете на 1 м² помещений в доме должен быть таким, чтобы он, с одной стороны, действительно позволял провести полноценный комплексный капитальный ремонт многоквартирного жилого дома, а с другой стороны – предоставлять собственникам помещений возможность участвовать в адресной программе, получая бюджетные субсидии при условии оплаты ими не менее 5% стоимости капитального ремонта.

Вполне естественно, что применительно к разным муниципальным образованиям величина этого показателя будет различной. Так, для комплексного капитального ремонта панельного двенадцатиэтажного многоквартирного дома в Москве с суммарной общей площадью квартир 12 800 м² стоимость всех видов работ, на проведение которых в соответствии с законом может быть получена бюджетная субсидия, составляет 83 200 тыс. руб., или 6 500 руб. на 1 м² помещений собственников (по данным на конец 2008 г.). Полученная нами расчетная величина может служить примерным ориентиром для определения размера бюджетной субсидии, запрашиваемой собственниками для проведения комплексного капитального ремонта многоквартирного жилого дома.

Однако эта величина остается пока еще недостаточной понятной, если учитывать интересы конкретного собственника. Поэтому ее необходимо увязать с этими интересами и наглядно показать преимущества и выгоды, предоставляемые законом для каждого собст-

венника. Для этого сначала определим затраты собственника двухкомнатной квартиры общей площадью 64 м² на проведение капитального ремонта без предоставления субсидии, которые для взятого нами в качестве условного примера дома составят (64 * 6 500) 416 тыс. руб. Как видим, это намного дешевле, чем купить аналогичную квартиру в новом доме по рыночным ценам, но и эта величина для большей части населения совершенно неподъемна. Но как раз для таких случаев закон предоставляет возможность собственникам оплатить до 95% стоимости ремонта за счет средств бюджетной субсидии. Учитывая это обстоятельство, финансовая нагрузка по проведению капитального ремонта для нашего собственника двухкомнатной квартиры уменьшится с 416 тыс. руб. до 20 800 руб. (при условии, что размер выделенной субсидии составит 95% стоимости капитального ремонта). И хотя полученная нами новая расчетная величина все же остается достаточно значимой для большинства людей суммой, собственники вправе установить такой порядок ее внесения, чтобы ежемесячная плата оказалась вполне приемлемой для каждого. Так, при условии проведения выплат в течение года ежемесячный платеж собственника двухкомнатной квартиры составит 1733 руб. Таким образом практически для каждого собственника можно подобрать оптимальный размер и сроки выплат, исходя из его финансовых возможностей и занимаемой им общей площади. Более подробно эти выкладки представлены в табл. 2.

Таблица 2

РАСЧЕТ ЗАТРАТ СОБСТВЕННИКА НА ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Стоимость капитального ремонта всего, руб.	Варианты финансирования затрат на капитальный ремонт	Размер расходов в расчете на, руб.		Размер ежемесячной платы за капитальный ремонт собственника квартиры общей площадью 64 м ² при оплате в течение, руб.			
		1 м ² общей площади	Квартиру площадью 64 м ²	3 мес.	6 мес.	9 мес.	12 мес.
-	Без субсидии	6 500	416 000	138 667	69 333	46 222	34 667
83 200 000	При получении субсидии в размере 95% стоимости капитального ремонта – 79 040 000 руб.	325	20 800	6 933	3 467	2 311	1 733

Таким образом возможность получения бюджетных субсидий может стать очень хорошим стимулом для принятия собственниками жилья решений о проведении комплексного капитального ремонта. Но этот стимул эффективно заработает только в том случае, когда утвержденный размер предельной стоимости капитального ремонта в расчете на 1 м² общей площади действительно соответствует реальной рыночной стоимости всех видов работ и позволяет провести комплексный капитальный ремонт многоквартирного жилого дома. Если же утвержденный размер этого показателя в силу каких-то причин окажется оторванным от реальности, то собственники скорее всего не примут решения о проведении капитального ремонта, поскольку не смогут получить соответствующую его стоимости субсидию. В та-

ком случае утвержденный размер предельной стоимости капитального ремонта будет только тормозить развитие адресных программ капитального ремонта на региональном (муниципальном) уровне.

На официальном сайте Фонда содействия реформированию ЖКХ пока еще не представлена статистическая информация о размере показателей предельной стоимости капитального ремонта в разрезе по субъектам Федерации и территориальным образованиям, входящим в их состав. Но по доступным данным можно расчитать такой интегрирующий показатель, как средняя фактическая стоимость капитального ремонта многоквартирных домов в рамках адресной региональной программы, разделив общую стоимость капитального ремонта на общую площадь помещений многоквартирных домов, включенных в состав программы. В ходе проведения таких расчетов в конце 2008 г. было определено, что только в 15 регионах из 67, принимающих участие в программах проведения капитального ремонта с использованием бюджетных субсидий из средств фонда, средняя стоимость капитального ремонта превысила 1 000 руб./м². И только в семи регионах размер этого расчетного показателя превысил 1 400 руб./м² [6, с. 25].

Данное обстоятельство позволяет сделать вывод о том, что руководители большинства регионов пока еще не поняли сущности закона и не осознали всех возможностей, предоставляемых им. Они предпочитают действовать по старинке, распределяя выделяемые из бюджета средства на максимально большое количество подлежащих капитальному ремонту объектов. Однако такой подход сегодня уже не является состоятельным, поскольку он не может обеспечить соблюдение требуемых стандартов проведения комплексного капитального ремонта и послеремонтной эксплуатации жилищного фонда.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проблема проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов и восстановления их функционально-эксплуатационных характеристик до требуемого уровня по целому ряду показателей является одной из наиболее острых, но пока еще не решенных проблем. Важность ее решения хорошо понимают как рядовые собственники жилья, так и руководители на всех даже самых высоких уровнях власти. Об этом свидетельствует создание Фонда содействия реформированию ЖКХ и выделение из федерального бюджета значительных по объемам средств, а также разработка новых механизмов субсидирования капитального ремонта многоквартирных жилых домов, позволяющих стимулировать собственников помещений на принятие решений о проведении капитального ремонта и участии в адресных региональных программах.

Вместе с тем, первые годы практического применения основных положений данного закона выявили пока еще слабое понимание его основной цели и полное отсутствие у большинства собственников и муниципальных органов самоуправления опыта использования механизма субсидий. В подавляющем большинстве муниципальных образований при формировании адресных программ проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов используют старый подход, когда собственники помещений фактически отстранены от принятия самих решений. Кроме того, во многих программах отсутствуют понятные и прозрачные критерии, определяющие порядок проведения процедуры отбора многоквартирных домов для их включения в программу.

Для расширения практического использования заложенных в законе возможностей и нового механизма предоставления бюджетных средств посредством выделения субсидий во всех субъектах Федерации и территориальных образованиях в их составе необходимо на стадии подготовки соответст-

вующих адресных программ проведения капитального ремонта многоквартирных домов разработать четкие и легко измеримые критерии отбора претендентов на получение бюджетных субсидий. Кроме того, необходимо установить такой порядок и процедуру рассмотрения заявок собственников, которые позволяли бы обеспечить прозрачность принятия решений органами местного самоуправления при формировании адресных программ проведения капитального ремонта многоквартирных домов. Утверждаемые критерии и последовательность рассмотрения заявок органами местного самоуправления будут стимулировать собственников принимать решения о проведении капитального ремонта лишь в том случае, когда они будут максимально приближены к реальным условиям социально-экономического развития конкретного субъекта Федерации или территориального образования в его составе. При этом выделяемые из федерального бюджета средства должны направляться в регионы только на условиях софинансирования ими адресных программ проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Литература

1. Жилищный кодекс РФ [Текст] : от 29 дек. 2004 г. №188-ФЗ : офиц. текст. – М. : ЭЛИТ, 2005.
2. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ [Электронный ресурс] : федер. закон от 6 окт. 2003 г. №131-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Методические рекомендации по организации и проведению текущего ремонта жилищного фонда всех форм собственности [Электронный ресурс] : утв. приказом Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу РФ от 30 дек. 1999 г. №170. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
5. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда [Электронный ресурс] : утв. постановлением Госкомитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу РФ от 27 сент. 2003 г. №170. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Генцлер И.В. Капитальный ремонт [Текст] : стимулирование инициатив собственников жилья. Опыт первого года реализации Федерального закона № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» / И.В. Генцлер. – М. : Ин-т экономики города, 2009.
7. Каменева Е.А., Барулин С.В. Финансы жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / Е.А. Каменева, С.В. Барулин. – М. : Ось-89, 2003.
8. Козачун Г.У., Катянова Н.С. Инвестиционные риски комплексной реконструкции жилой застройки [Текст] / Г.У. Козачун, Н.С. Катянова // Жилищное строительство. – 2007. – №3.
9. Круглик С.И. Концептуальные подходы к управлению жилищной сферой в мегаполисах России на современном этапе [Текст] / С.И. Круглик // Экономические науки. – 2007. – №12.
10. Ларин В.И., Ветрова Т.В. Экономика, реконструкция и капитальный ремонт зданий и сооружений [Текст] / В.И. Ларин, Т.В. Ветрова. – Иваново : ИГАСА, 2002.
11. Мищенко В.Я. Проблемы содержания и обновления жилищного фонда [Текст] / В.Я. Мищенко. – Воронеж : ВГАСУ, 2004.
12. Смирнова О.О. О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / О.О. Смирнова // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2007. – №11.
13. Столбов П.П. Организационно-экономический механизм управления воспроизводством жилищного фонда [Текст] / П.П. Столбов. – Тюмень : Вектор Бук, 2007.
14. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] : офиц. сайт. – Режим доступа: <http://www.gks.ru>.

Ключевые слова

Жилищный фонд; факторы воспроизводства жилищного фонда; эксплуатационные характеристики жилищного фонда; капитальный ремонт жилищного фонда; порядок софинансирования адресных региональных программ капитального ремонта жилищного фонда; механизм и процедуры отбора многоквартирных домов для включения в программу.

*Евдокименко Николай Леонидович;
Ларин Сергей Николаевич*

РЕЦЕНЗИЯ

Наличие различных собственников, в том числе частных, а также проводимые в стране реформы объективно привели к формированию рыночных отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Потребитель и производитель услуг перестали быть частью одного целого и превратились в отдельные субъекты рынка жилищно-коммунальных услуг.

В результате разделения видов собственности были разделены и источники средств, предназначенных для эксплуатации и поддержания нормального состояния жилищного фонда. Жилищный фонд, находящийся в федеральной собственности, обеспечивается средствами федерального бюджета. Муниципальные местные бюджеты в свою очередь отвечают за муниципальную часть. Содержание и ремонт жилого фонда, находящегося в частной собственности, должно обеспечиваться отчислениями в восстановительный фонд. Для решения проблем улучшения жилищных условий за счет капитального ремонта жилищного фонда необходим поиск новых способов организации работ и источников финансирования затрат.

Вышеизложенное свидетельствует об актуальности, важности и практической значимости изложенных в статье результатов и методологии проведенного авторами исследования.

В статье освещены некоторые аспекты проблемы воспроизводства жилищного фонда с учетом не только требований действующего законодательства, но и соблюдения интересов всех субъектов сферы ЖКХ, в том числе и собственников жилья. Последнее обстоятельство характеризует новизну подхода к решению проблемы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, поскольку именно интересы собственников до недавнего времени практически полностью игнорировались органами местного самоуправления при разработке программ капитального ремонта. В научном плане ценность статьи заключается в системном видении авторами решения указанной проблемы – от выделения субъектов рынка жилищно-коммунальных услуг и обоснования организационно-методологических основ финансов сферы ЖКХ до конкретных расчетов, определяющих возможности участия собственников жилья в формировании и практической реализации адресных региональных программ капитального ремонта жилищного фонда.

Определенный интерес представляет предложенная в качестве методологической основы финансов сферы ЖКХ расширительная воспроизводственная концепция, согласно которой любые денежные отношения являются одновременно и финансовыми, а все денежные ресурсы – это финансовые ресурсы, совершающие свое движение в публично-правовой и частноправовой форме. Финансовые инструменты и механизмы приводят деньги в движение, превращают их в финансовые ресурсы, обеспечивая непрерывность процесса формирования и использования доходов государства, предприятий и домашних хозяйств.

Авторы справедливо отмечают, что, несмотря на преимущества использования принципов бюджетирования, его реализация в сфере ЖКХ пока ограничена. Для повсеместного внедрения практики формирования и использования бюджетов необходимо закрепить предложенный в статье подход законодательно на уровне субъекта Федерации, региона или муниципалитета.

Вывод. На основании вышеизложенного считаю, что рецензируемая статья выполнена на высоком научном уровне, является результатом целенаправленной работы авторов и представляет определенный интерес для ученых (теоретиков и экспериментаторов) и практических работников. Рекомендую ее к опубликованию в журнале «Аудит и финансовый анализ».

*Хрусталёв Е.Ю., д.э.н., профессор, ведущий научный сотрудник
Центрального экономико-математического института РАН*

8.1. PROBLEMS OF FINANCIAL MAINTENANCE OF MAJOR OVERHAUL OF AN AVAILABLE HOUSING

N.L. Evdokimenko, Post-graduate Student GASIS;
S.N. Larin, Candidat of Technical Sciences,
the Senior Scientific Employee

Central Economics and Mathematics Institute RAS

In modern conditions sphere of HCS is actively reformed, that entails not only the increase of number of managing subjects, but also essentially changes system of financial relations. Accordingly, undergo essential changes and organizational-methodological bases of the finance of sphere HCS. The state legislatively stimulates proprietors of habitation to invest the means in realization of major overhaul of apartment houses on conditions of payment not less than 5% of its cost at simultaneous financing this process on the part of federal and local budgets. Expenses for major overhaul today are significant enough, and taking into account a high level of its deterioration in the future it is possible to predict their further growth. All this predetermines necessity of perfection of approaches to formation of programs of major overhaul of an available housing, procedures and criteria of selection of apartment houses for their inclusion in these programs. In given article some approaches which, in opinion of authors, will promote the decision of the specified questions are offered.

Literature

1. I.V. Gentsler. Major overhaul: Stimulation of initiatives of proprietors of habitation. Experience of the first year of realization of the Federal law №185-ФЗ «About Fund of assistance to reforming of housing and communal services». – M.: Institute of economy of city, 2009.
2. The data of an official site of Federal service of the state statistics (<http://www.gks.ru/>).
3. The housing code of the Russian Federation. The official text. – M.: ELITES, 2005.
4. E.A. Kameneva, S.V. Barulin. Finance of housing and communal services. – M.: The Axis – 89, 2003.
5. G.U. Kozachun, N.S. Katyanova. Investment risks of complex reconstruction of inhabited of building // Housing construction, 2007, №3.
6. S.I. Kruglik. Conceptual approaches to management of housing sphere in megacities of Russia at the present stage // Economic sciences, 2007, №12.
7. V.I. Larin, T.V. Vetrova. Economy, reconstruction and major overhaul of buildings and constructions. – Ivanovo: IGACA, 2002.
8. Methodical recommendations for the organization and realization of operating repair of an available housing of all patterns of ownership (are authorized by the Order of Gosstroy of the Russian Federation № 170 from 30.12.1999).
9. V.J. Mischenko. Problem of the maintenance and updating of an available housing. – Voronezh: VGACU, 2004.
10. Rules and norms of technical operation of an available housing. Are authorized by the Decision of the State Committee of the Russian Federation on construction and a housing-and-municipal complex of Russia №170 from 27.09.2003.
11. O.O. Smirnova. About Fund of assistance to reforming of housing and communal services // Housing and a municipal services, 2007, №11.
12. P.P. Stolbov. Organizational's columns the mechanism of management of reproduction of an available housing. – Tyumen: the Vector the Beech, 2007.
13. The federal law of the Russian Federation from July, 21, 2007 №185-ФЗ «About Fund of assistance to reforming of housing and communal services».
14. The federal law of the Russian Federation from October, 6, 2003 №131-ФЗ «About the common principles of the organization of local self-management in the Russian Federation».

Keywords

Available housing; factors of reproduction of an available housing; operational characteristics of an available housing; major overhaul of an available housing, the order financing address regional programs of major overhaul of an available housing; the mechanism and procedures of selection of apartment houses for inclusion in the program.