

Секция «Актуальные проблемы региональной экономической безопасности»

Задачи и проблемы региональных фондов капитального ремонта и модернизации МКД

Вердян Сергей Мгеров

Студент (специалист)

Ульяновский государственный университет, Институт экономики и бизнеса, Ульяновск,
Россия

E-mail: darseva0@yandex.ru

Жилые дома при современном уровне развития строительной индустрии могут поддерживаться в безопасном состоянии для проживающих в нем за счет проведения текущего ремонта не более 20-40 лет. Несвоевременное проведение капремонта неизбежно приводит к возникновению чрезвычайных ситуаций, а стоимость аварийно-восстановительных работ значительно превышает стоимость капремонта [3].

До начала перехода на рыночные отношения при планово-распределительной системе хозяйствования и отсутствии частной собственности бюджетные средства являлись единственным источником финансирования капремонта. В рыночных условиях при переходе права собственности гражданам возникла объективная необходимость изменения системы финансирования. Однако в действительности пересмотр данной системы не производили, пока состояние жилищного фонда не ухудшилось до катастрофического уровня.

Фонды финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД (Региональные фонды и спецсчета ТСЖ, ЖСК, управляющих компаний) решают следующие задачи [1]:

- аккумулируют и учитывают средства граждан (в разрезе многоквартирного дома), предназначенные для проведения капремонта;
- осуществляют финансирование капремонтов МКД на основании утвержденных муниципальных программ по проведению капремонта и заявок управляющих компаний (ТСЖ, ЖСК);
- в случаях, когда размер затрат превышает размер накопленных средств по МКД, а срок проведения капремонта истекает – предоставляют займы, погашение которых осуществляется за счет средств собственников (ежемесячной платы на проведение капремонта);
- проводят мониторинг расходования средств на выполнение капремонтов МКД, осуществляют контроль выполненных работ.

Разновидностью механизмов формирования вышеуказанных фондов являются Региональные операторы (РО), являющиеся новыми институтами в жилищной сфере [4]. Если накоплений недостаточно, то РО может использовать средства других «своих» домов, бюджетные субсидии и при необходимости – заемные (кредитные) средства, при этом задолженность собственников перед РО за проведенный капремонт погашается последующим внесением взносов. В этом преимущество РО перед спецсчетами. Однако риски для любых механизмов капремонта общие: риски несбалансированности стоимости капремонта МКД и размера взносов собственников жилья; риски привлечения заемных средств для финансирования капремонта; риски, связанные с отдельными неплатежеспособными участниками и др.

Законодательные требования к финансовой устойчивости деятельности РО (ст. 185 ЖК РФ) заключаются в том, что можно ежегодно расходовать не все поступающие в течение года взносы и остаток неиспользованных в предшествующем году средств, а лишь определенную долю этих средств. Причем размер этой доли устанавливается субъектом РФ.

Для снижения реализации перечисленных рисков необходимо при управлении РО использовать индикаторы их финансовой устойчивости: высоко-, средне-, и низколиквидные активы; размер резервного фонда и егобалансированность; обеспеченность деятельности РО по проведению капремонта средствами, формируемыми исходя из взносов собственников на капремонт; количество лет, за которые собственники помещений в МКД смогут оплатить капремонт и др. [2].

Источники и литература

- 1) 1. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ».
- 2) 2. Генцлер И.В., Железова Е.П. Финансовая устойчивость региональных операторов капитального ремонта: возможные индикаторы и требования // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2021. № 7 (238). С.15-24.
- 3) 3. Кочеткова Н.А. Пути совершенствования управления региональными системами проведения капитального ремонта жилищного фонда Российской Федерации // Аллея науки. 2018. Т. 4. № 9 (25). С.134-141.
- 4) 4. Специальный счет многоквартирного дома // Портал правительства Москвы: [сайт]: – URL: <https://fond.mos.ru/special-account-of-an-apartment-building/special-account-of-an-apartment-building/> (дата обращения 26.02.2025).