

Ирина Генцлер

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ:

СТИМУЛИРОВАНИЕ ИНИЦИАТИВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Опыт первого года
реализации Федерального
закона № 185-ФЗ
«О Фонде содействия
реформированию
жилищно-коммунального
хозяйства»



ОГЛАВЛЕНИЕ

Бюджетные средства – решение двух главных проблем содержания многоквартирных домов.....3

Муниципальная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов – программа предоставления субсидий.....8

Критерии отбора многоквартирных домов для муниципальной программы...15

Размер предельной стоимости капитального ремонта как регулятор комплексности и качества ремонтов.....22

Роль ТСЖ и управляющих организаций в формировании муниципальной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.....27

Заключение.....30

БЮДЖЕТНЫЕ СРЕДСТВА — РЕШЕНИЕ ДВУХ ГЛАВНЫХ ПРОБЛЕМ СОДЕРЖАНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Последние несколько лет капитальный ремонт многоквартирных домов стал одной из самых злободневных и наиболее часто обсуждаемых тем в большинстве российских городов. При этом с каждым годом все отчетливее проявляется противоречие между законодательством и общепринятой практикой проведения капитального ремонта, разница в отношении к этому вопросу граждан и органов местного самоуправления.

Жилищный кодекс Российской Федерации (далее также ЖК РФ) возложил ответственность за состояние многоквартирных домов на собственников жилых и нежилых помещений в таких домах. Собственники должны нести бремя расходов на содержание общего имущества, в том числе на капитальный ремонт, пропорционально их долям в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Решения о проведении капитального ремонта и порядке его финансирования собственники помещений принимают на общем собрании. Органы местного самоуправления, выполняя свои обязанности собственника муниципального жилищного фонда, как и другие собственники, участвуют в финансировании капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в доле, относящейся к муниципальным жилым (и нежилым) помещениям (пропорциональной площади помещений, находящихся в муниципальной собственности).

Органам местного самоуправления, как публичной власти, Жилищным кодексом дано право предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов в целях создания условий для управления многоквартирными домами (ст. 165 ЖК РФ). В данном случае предоставление бюджетных средств является мерой поддержки собственников жилья, а не обязанностью органов местного самоуправления.

Таким образом, ответственность за проведение капитального ремонта законодательно переложена с местных администраций на собственников помещений. Между тем и в общественном сознании, и в сознании чиновников и депутатов разного уровня продолжает доминировать убеждение, что капитальный ремонт многоквартирных домов — обязанность государства и местной власти. Именно в соответствии с этим убеждением администрации муниципальных образований разрабатывали муниципальные программы капитального ремонта, изыскивали для них средства в местных бюджетах, формировали титульные списки многоквартирных домов, подлежащих ремонту, проводили муниципальные конкурсы по выбору

*Предоставление
бюджетных средств
является мерой
поддержки собственников
жилья, а не обязанностью
органов местного
самоуправления*

ремонтных подрядных организаций, контролировали и принимали выполненные работы.

Собственники помещений были фактически исключены из процесса принятия решений, связанных с капитальным ремонтом, не могли контролировать ни объем, ни качество работ. Размер платы за капитальный ремонт или вообще не устанавливался (потому что согласно Жилищному кодексу ее должны установить сами собственники помещений каждого отдельного дома на общем собрании, а эти собрания не проводились), или устанавливался решением органов местного самоуправления как некий усредненный «общегородской тариф». В первом случае все расходы на капитальный ремонт целиком ложились на местный бюджет. Во втором случае деньги собственников помещений всех многоквартирных домов через единый расчетно-кассовый центр собирались в «городской фонд», из которого осуществлялось финансирование капитального ремонта ограниченного числа домов, включенных решением органов местного самоуправления в «титульный список».

Такой механизм финансирования как нельзя лучше соответствовал русской поговорке «С миру по нитке – бедному рубашка». При этом собственники квартир не задумывались о том, сколько средств нужно на ремонт их дома, как их обеспечить. Они только ждали, когда им сделают ремонт, в лучшем случае «обивали пороги» администрации, добиваясь включения дома в программу ремонта. Эту же практику унаследовали управляющие организации, получившие от муниципалитетов в управление многоквартирные дома.

Подобная практика, при которой собственники помещений не принимают самостоятельных решений о проведении капитального ремонта, а их средства могут расходоваться на ремонт другого дома, являющегося имуществом других собственников, противоречит основному принципу законодательства: *собственник имущества содержит его за свой счет*.

Более того, такая практика усугубляет главную проблему, связанную с содержанием многоквартирных домов, – **ОТСУТСТВИЕ ОТВЕТСТВЕННОГО КОЛЛЕКТИВНОГО СОБСТВЕННИКА**. Граждане, приватизировавшие свои квартиры, вполне освоились с ролью их собственников и теми выгодами, которые можно извлечь из своего имущества, но *собственники квартир до сих пор не стали собственниками дома* и плохо исполняют свои обязанности собственников общего имущества, подразумевающие общую ответственность за состояние многоквартирного дома, необходимость вместе заботиться о нем.

Изменение отношения как граждан, так и представителей органов власти и органов местного самоуправления к вопросу ответственности за состояние многоквартирных домов и проведение их капитального ремонта, формирование ответственных коллективных собственников многоквартирных домов – чрезвычайно актуальная и весьма непростая задача общегосударственного масштаба.

Второй важнейшей проблемой содержания многоквартирных домов является **НЕОПРАВДААННО БОЛЬШОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ ВСЕХ ВИДОВ РЕСУРСОВ**, особенно тепловой энергии. Потребление энергии российскими многоквартирными домами как минимум в полтора раза больше, чем в аналогичных климатических услови-

ях в западноевропейских странах, что говорит о чрезвычайно низкой энергоэффективности нашего жилищного фонда. Повышение энергоэффективности многоквартирных домов – вторая общегосударственная задача, решить которую возможно только в условиях профессионального управления каждым домом и осознания собственниками помещений экономических выгод от общедомовых ресурсосберегающих мероприятий. В изменившейся системе управления жилищным фондом управляющая организация должна обосновать и предложить собственникам наиболее экономически эффективную программу ремонта дома и порядок (механизм) ее финансирования, а собственники – принять взвешенное решение и нести ответственность за его выполнение.

Те муниципальные программы капитального ремонта, которые выполнялись в последние годы в отдельных городах, в силу недостаточности средств местных бюджетов были незначительными по количеству ремонтируемых многоквартирных домов и практически никак не влияли на качество последних, поскольку имели целью лишь восстановление эксплуатационных характеристик, а не улучшение их в соответствии с современными требованиями.

Реальная возможность начать по всей стране решать одновременно обе указанные выше важнейшие проблемы появилась с принятием Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ (далее – Закон) и созданием государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (далее – Фонд), призванного оказать финансовую поддержку субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям в предоставлении средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам (далее – товарищества собственников жилья или ТСЖ) и выбранным собственниками помещений управляющим организациям.

В соответствии с Законом использование средств Фонда, а также региональных и местных бюджетов, направляемых на капитальный ремонт многоквартирных домов, позволяет:

- поощрять принятие собственниками помещений в многоквартирных домах на общих собраниях *самостоятельных решений* по поводу выбора способа управления своим многоквартирным домом и проведения его капитального ремонта;
- проводить при капитальном ремонте многоквартирных домов работы, направленные на *ресурсосбережение* (утепление фасадов, установку приборов учета потребления ресурсов и узлов управления внутридомовыми инженерными системами электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения).

Несомненная значимость Закона также в том, что он заставляет органы местного самоуправления при использовании средств Фонда и средств софинансирования из региональных бюджетов отказаться от практики прямого вложения бюджетных средств в проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (немуниципального имущества!) и перейти

на новый механизм использования бюджетных средств, соответствующий Жилищному и Бюджетному¹ кодексам, – *предоставление субсидий*.

В чем отличительные признаки механизма субсидий на капитальный ремонт многоквартирных домов? В обобщенном виде их можно сформулировать следующим образом.

1. Органы местного самоуправления не подменяют собой собственников помещений в принятии решений о проведения капитального ремонта, напротив – порядок предоставления бюджетных средств должен стимулировать собственников жилья принимать самостоятельные решения о проведении ремонта (*если вы, собственники помещений, не приняли решения о проведении капитального ремонта своего дома, никто не примет это решение за вас*).
2. Субсидии предоставляются на основе заявительного принципа (*если вы, собственники помещений, через ТСЖ или управляющую многоквартирным домом организацию не обратились за предоставлением бюджетной помощи на капитальный ремонт вашего дома, то никто не пойдет к вам предлагать помощь*).
3. Заявители – товарищество собственников жилья или управляющая домом организация – должны действовать в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений в рамках предоставленных полномочий.
4. Бюджетные средства предоставляются только на условии софинансирования расходов на капитальный ремонт со стороны собственников помещений (*помощь оказывается только тем, кто готов вложить в улучшение своего имущества собственные средства*).
5. При ограниченности бюджетных средств, они будут предоставляться на конкурентной основе с использованием заранее объявленных критериев отбора получателей бюджетной помощи (*бюджетных средств для оказания помощи всем не хватит, поэтому будем выбирать, кому предоставить помощь в первую очередь*).
6. Бюджетные средства могут способствовать не только капитальному ремонту (восстановление исходного состояния), но и модернизации многоквартирных домов, направленной на ресурсосбережение, через установление особых условий предоставления финансирования (*бюджетные средства направляем не на «латание дыр», а на изменение качества жилья, приведение его в состояние, соответствующее современным требованиям, прежде всего в области рационального энергопотребления*).
7. Условия предоставления бюджетных средств могут способствовать решению и других задач, например стимулировать создание ТСЖ, если объявлено, что собственники помещений, создавшие товарищество в своем доме, будут иметь преимущества перед теми, кто товарищество не создал.

Таким образом, субсидии как механизм использования бюджетных средств *обеспечивают* проведение капитального ремонта, но не вследствие принятия административных решений, а через стимулирование собственников помещений в многоквартирных домах принимать такие решения.

Закон предоставляет собственникам огромные возможности по использованию в муниципальном образовании средств Фонда.

¹ Согласно ст. 78 Бюджетного кодекса Российской Федерации средства местных бюджетов на капитальный ремонт предоставляются в виде субсидии в соответствии с порядком, установленным муниципальными правовыми актами.

Во-первых, именно собственники помещений (а не местная администрация) на общем собрании самостоятельно принимают решение участвовать в муниципальной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, определяют перечень работ по капитальному ремонту, утверждают смету расходов на его проведение и размер долевого финансирования капитального ремонта за счет собственных средств (средств собственников помещений или средств ТСЖ), но не менее 5% от предоставляемых средств.

Во-вторых, получателями бюджетных средств являются ТСЖ и управляющие организации, выбранные собственниками помещений (а не уполномоченные структуры местной администрации), которые затем самостоятельно привлекают подрядные организации для проведения капитального ремонта, заключают с ними договоры, контролируют и принимают выполненные работы.

В-третьих, перечень видов работ по капитальному ремонту, на проведение которых может быть предоставлена финансовая поддержка, достаточно большой, чтобы собственники помещений могли провести комплексный капитальный ремонт и ресурсосберегающие мероприятия в своем доме, а доля бюджетной субсидии, которую могут получить собственники помещений в многоквартирном доме (через товарищество или выбранную собственниками управляющую организацию), в стоимости капитального ремонта беспрецедентно большая – до 95%. Для сравнения, в Словакии из средств государственного бюджета предоставляются субсидии на устранение дефектов панельных домов, возникших из-за недостатков проектных решений и технологии строительства. Максимальный размер субсидии может составить 50% затрат на устранение дефекта (ремонт), но с ограничениями по максимальной сумме в расчете на одну квартиру. В Венгрии финансовая поддержка товариществ и жилищным кооперативам осуществляется из средств муниципальных бюджетов через ежегодные конкурсы грантов, размер которых не превышает 40% стоимости проводимых ремонтов. В Эстонии пособие на капитальный ремонт основных конструкций (несущих и ограждающих) и модернизацию многоквартирного дома составляет 10% стоимости работ с ограничением по максимальной сумме на один м² общей площади квартир. При осуществлении программы капитального ремонта многоквартирных домов в Узбекистане размер финансирования из средств бюджета составляет 70% стоимости ремонта.

Необходимо подчеркнуть, что возможности, предоставляемые Законом собственникам помещений, – это потенциальные возможности. От органов местного самоуправления, от проводимой ими на местах политики зависит, действительно ли средства Фонда и средства регионального и местного бюджетов доступны для инициативных собственников жилья и их товариществ, насколько публичны и прозрачны процедуры отбора многоквартирных домов для включения в муниципальную программу, каковы правила определения суммы субсидии, позволяет ли размер субсидии провести комплексный капитальный ремонт и ресурсосберегающие мероприятия в доме и принимают ли такие решения собственники помещений.

Опыт первого года реализации Закона дал примеры самых разных подходов к формированию муниципальных программ.

Муниципальная программа по проведению капитального ремонта многоквартирных домов — программа предоставления субсидий

Принимаемые для получения средств Фонда муниципальные адресные программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов являются, по сути, *программами предоставления субсидий* на эти цели, поскольку органы местного самоуправления в соответствии с Законом сами не проводят работы по капитальному ремонту, а только предоставляют для этого средства ТСЖ и управляющим организациям, выбранным собственниками помещений в многоквартирных домах.

Формирование программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов как программы субсидий требует от органов местного самоуправления полной перестройки привычного подхода, отказа от позиции *муниципалитет проводит капитальный ремонт, знает, где, что и как надо делать*. Должен быть провозглашен новый принцип — муниципалитет может, в рамках установленных правил, помочь тем собственникам многоквартирных домов, кто сам хочет привести свой дом в надлежащее состояние и готов вложить в капитальный ремонт собственные средства.

Муниципалитет может, в рамках установленных правил, помочь тем собственникам многоквартирных домов, кто сам хочет привести свой дом в надлежащее состояние и готов вложить в капитальный ремонт собственные средства.

Этот подход не просто новый и непривычный. Он еще вызывает и много опасений, поскольку, в соответствии с Законом, бюджетные средства получают и самостоятельно распоряжаются ими ТСЖ и управляющие организации. У органов местного самоуправления после перечисления товариществам и управляющим организациям субсидий практически не остается механизмов управления реализацией муниципальной программы, а ответственность за реализацию региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, за целевое расходование средств Фонда несут высшее должностное лицо (руководитель высшего исполнительного органа государственной власти) субъекта Российской Федерации и главы муниципальных образований.

В Законе отсутствуют положения о порядке формирования муниципальной (и региональной) адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов с использованием средств Фонда, и это чревато для органов местного самоуправления определенными рисками. Далее перечислены возможные риски муниципальной программы.

Завышенные ожидания населения

Безусловно, на капитальный ремонт каждого многоквартирного дома средств Фонда, регионального и местного бюджетов просто не хватит, поэтому жители, обманувшиеся в своих ожиданиях, могут быть недовольны.

**НЕСБАЛАНСИРОВАННОСТЬ
ПЛАНИРУЕМОГО ОБЪЕМА
РЕМОНТОВ И ФИНАНСОВЫХ
РЕСУРСОВ ДЛЯ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ**

Этот риск может возникнуть в связи с двумя обстоятельствами.

Первое. Для включения многоквартирного дома в перечень муниципальной программы на момент ее формирования в соответствии с ч. 4 ст. 15 Закона требуется лишь «наличие решений общих собраний членов товариществ собственников жилья, членов жилищных, жилищно-строительных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в многоквартирных домах об участии в указанной адресной программе».

Иными словами, на этой стадии достаточно только желания собственников помещений получить бюджетную поддержку, но не требуется, чтобы они при этом уже приняли какие-то решения о видах/объемах работ по капитальному ремонту и взяли на себя определенные обязательства по доле/размеру и порядку финансирования капитального ремонта. Протоколы о принятии собственниками помещений этих решений и утвержденная общим собранием смета расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома должны быть представлены в орган местного самоуправления уже после того, как последним принято решение о распределении бюджетных средств между многоквартирными домами, включенными в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта, и товарищества и управляющие организации получили уведомления об объеме средств, предусмотренных на капитальный ремонт конкретного дома.

Таким образом, если следовать только прямым указаниям Закона, при формировании муниципальной программы органы местного самоуправления могут не знать, какие именно работы по капитальному ремонту многоквартирного дома захотят провести собственники помещений и какая сумма субсидии для конкретного дома может потребоваться, а собственники помещений, со своей стороны, не принимают решения о видах работ и стоимости капитального ремонта до тех пор, пока не узнают, сколько средств им выделит муниципалитет. Иначе говоря, решения о капитальном ремонте многоквартирного дома принимаются не исходя из объективной потребности в проведении тех или иных работ, а «под выделенный объем средств». Следовательно, работы заранее не планируются, собственники не могут оценить, какое финансовое бремя они должны взять на себя, проектная документация не разрабатывается, подрядчики не выбираются. Все это придется делать в очень короткий срок после получения уведомления органа местного самоуправления о выделении средств. Если муниципалитет на свое усмотрение включил в муниципальную программу определенный перечень работ по капитальному ремонту для конкретного дома, то велика вероятность того, что собственники на общем собрании примут решение о выполнении других видов работ. В результате муниципальная программа будет нуждаться в корректировке (и соответственно, изменения потребуется внести в региональную программу, о чем Фонд должен быть уведомлен).

Второе. Несбалансированность муниципальной программы может быть вызвана тем, что при ее формировании орган местного самоуправления еще не знает, на какой объем средств Фонда и средств регионального бюджета может рассчитывать муниципальное образование. В этом случае в муниципальную программу может быть

включено большее количество многоквартирных домов, чем реально отремонтировать на фактически предоставленные муниципальному образованию средства Фонда, субъекта Российской Федерации и средства, предусмотренные в местном бюджете на софинансирование муниципальной программы. В этом случае у муниципального образования или возникают невыполненные обязательства перед собственниками помещений тех домов, которые включены в программу, но не получают субсидию, или объем бюджетных средств для всех домов будет «урезан», чтобы дать субсидии всем, но при этом объем ремонтов по каждому дому должен быть уменьшен.

Собственники помещений или ТСЖ не смогут обеспечить требуемую Законом долю софинансирования капитального ремонта

Если орган местного самоуправления выполнит свои обязательства и перечислит товариществам и управляющим организациям в полном объеме средства, сформированные из всех источников – Фонда, регионального и местного бюджетов, а ТСЖ или собственники помещений не внесут на проведение капитального ремонта свою долю, то это означает неисполнение требования Закона. Муниципальная и региональная программы будут считаться невыполненными до тех пор, пока доля небюджетного финансирования капитального ремонта не будет выплачена в полном объеме.

Этот риск возникает тогда, когда организация, управляющая домом, не прорабатывает до общего собрания финансовые вопросы проведения капитального ремонта. В результате, принимая решение об участии в муниципальной программе, собственники помещений не представляют себе возможную стоимость будущего капитального ремонта, а также какую сумму составляет требуемая Законом обязательная доля софинансирования капитального ремонта за счет средств собственников помещений (или средств ТСЖ), то есть какое финансовое бремя ляжет на каждого собственника в доме.

Столкнувшись впоследствии с тем, что размер платы за капитальный ремонт слишком велик для них, собственники или не платят (и местные администрации вынуждены искать какие-то варианты решения этой проблемы, чаще всего не соответствующие Закону), или отказываются от капитального ремонта, а муниципалитет встает перед необходимостью корректировать утвержденную муниципальную программу.

Длительное неиспользование перечисленных бюджетных средств товариществами или управляющими организациями

Бюджетные средства могут достаточно долго лежать на отдельном расчетном счете ТСЖ или управляющей организации, а работы не начинаются, потому что не разработана проектная документация для проведения ремонта, или не выбран подрядчик, или с ним затянулись переговоры. Такие задержки в использовании средств будут тормозить завершение муниципальной программы в целом.

Выбор товариществами собственников жилья ненадежных подрядчиков, неумение договориться об обоснованной цене договора подряда и контролировать качество работ по капитальному ремонту

Возможность совершения неграмотных действий при выборе и взаимодействии с подрядчиками со стороны ТСЖ вызывает большие опасения у местных администраций, поскольку у товариществ раньше практически не было опыта распоряжения значительными денежными суммами. Таким образом, есть основания сомневаться в том, что цена подрядного договора, заключенного товариществом, будет соответствовать сметной стоимости работ, указанной в муни-

ципальной программе (а это потребует корректировки программы или по стоимости, или по объему работ), что товарищества сумеют включить в подрядный договор условия, защищающие их интересы, а также проконтролировать объем и качество выполняемых подрядчиком работ.

Многие недостатки Закона, связанные с неопределенностью порядка формирования муниципальных и региональных программ, были сглажены решениями и методическими рекомендациями Фонда по разработке региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов (далее – Методические рекомендации).

Основная ценность Методических рекомендаций заключается в следующем.

1. Субъекту РФ рекомендовано до формирования муниципальных программ определить ключевые параметры будущей региональной программы, включая:

- условия предоставления муниципальным образованиям финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов за счет средств Фонда и средств бюджета субъекта РФ, в том числе минимальный размер обязательного финансирования за счет средств местного бюджета;
- порядок распределения средств Фонда и средств бюджета субъекта РФ между муниципальными образованиями, претендующими на получение финансовой поддержки;
- планируемый объем долевого финансирования региональной программы за счет средств Фонда и средств бюджета субъекта РФ;
- размер предельной стоимости проведения капитального ремонта в расчете на 1 м² общей площади помещений в многоквартирных домах;
- методику расчета размера субсидии на капитальный ремонт многоквартирного дома;
- рекомендуемые критерии и порядок включения многоквартирных домов в региональную программу.

2. Органам местного самоуправления муниципальных образований рекомендовано принять муниципальный правовой акт о подготовке муниципальной программы, в котором определить:

- условия предоставления субсидии (включая выбор собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления им, принятие решения об участии в муниципальной программе и о долевом финансировании капитального ремонта за счет средств ТСЖ либо собственников помещений в многоквартирном доме);
- виды работ по капитальному ремонту, на которые может быть предоставлена субсидия (с учетом положений ч. 3 ст. 15 Закона);
- методику расчета размера субсидии;
- сроки подачи обращения на включение многоквартирного дома в муниципальную программу и перечень документов, прилагаемых к этому обращению;
- приоритеты и критерии ранжирования многоквартирных домов для их отбора в муниципальную программу.

Кроме этого, органам местного самоуправления рекомендовано организовать информационно-разъяснительную работу с населением и оказывать методическую помощь товариществам собственников жилья и управляющим организациям по проведению общих собраний и подготовке обращений и документов, необходимых для участия в муниципальной программе.

Если субъект РФ и муниципальные образования следуют этим рекомендациям и заранее принимают решения по вышеперечисленным вопросам, то степень неопределенности как для муниципальных образований при формировании муниципальных адресных программ, так и для собственников помещений при принятии ими решений о проведении капитального ремонта и участии в муниципальной программе существенно снижается.

Как показал опыт первого года реализации Закона, лишь незначительная часть субъектов РФ (среди них Тверская область, Республика Башкортостан, Ставропольский край, Республика Бурятия) приняли правовые акты о подготовке региональных программ, определив в них правила игры для муниципальных образований. Остальные регионы предоставили органам местного самоуправления право действовать на свой страх и риск при формировании муниципальных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

В свою очередь органы местного самоуправления большинства муниципальных образований при формировании муниципальных программ на 2008 год пренебрегли рекомендациями Фонда и не определили публичные правила игры для собственников помещений в многоквартирных домах на своих территориях. Вместо этого многие администрации, стремясь снизить вышеперечисленные риски, решили включить в адресный перечень многоквартирных домов, подлежащих ремонту в рамках муниципальной программы, только те дома, которые находятся в управлении «надежных» управляющих организаций (МУПов или тех, что были созданы в результате их реорганизации). Есть даже муниципальные программы, в которые не включены дома ни одного ТСЖ или ЖСК.

Понятно, что такие решения вызвали негативную реакцию у представителей товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов и явились реальным антистимулом для собственников помещений объединяться в ТСЖ или выбирать частную управляющую организацию, не имеющую предыстории муниципального ЖЭУ. Возможные последствия нетрудно предугадать – муниципальное образование столкнется с тем, что количество многоквартирных домов, в которых созданы товарищества собственников жилья, или количество частных управляющих организаций и доля многоквартирных домов, которыми они управляют, не соответствуют условиям Закона для получения средств Фонда в 2009–2011 гг.

Есть и примеры того, что в муниципальных образованиях устанавливалось больше условий включения многоквартирных домов в муниципальную программу, чем в Законе, и/или эти условия были более жесткими. Например, некоторые субъекты РФ и местные администрации установили обязательное требование наличия проектной (проектно-сметной) документации на проведение капитального

ремонта, прошедшей государственную экспертизу, уже при подаче заявки на участие в муниципальной программе; другие требовали, чтобы доля софинансирования капитального ремонта со стороны собственников помещений была 10%. Понятно, что такие условия, увеличивающие финансовое бремя собственников помещений, создали дополнительные трудности для принятия на уровне многоквартирных домов решений о проведении капитального ремонта и об участии в муниципальной программе.

Многие муниципальные образования ввели при рассмотрении заявок ТСЖ и управляющих организаций настолько жесткую проверку «обоснованности» представляемых смет расходов на капитальный ремонт, исключая из них все расходы, не укладывающиеся в «нормативы» и прогнозируемый рост стоимости подрядных работ, что вошедшие в утвержденные муниципальные и региональные программы показатели стоимости капитального ремонта для конкретных домов оказались существенно ниже, чем цены, предложенные затем подрядными организациями. Кроме того, в стоимость капитального ремонта оказались не включены расходы на изготовление проектной документации и ее экспертизу (хотя Закон дает такую возможность).

В результате предоставляемых из бюджета средств оказалось недостаточно для проведения запланированных работ в конкретных домах, и встал вопрос или об увеличении суммы финансирования ремонта со стороны собственников помещений (что возможно только в очень редких случаях), или об уменьшении перечня работ под реальное финансирование, внесении изменений в муниципальную и региональную программы и согласовании этих изменений с Фондом.

Немалые сложности с формированием и реализацией программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов создал и Фонд, когда потребовал от субъектов РФ указывать в приложении к региональной программе кроме общей (суммарной) стоимости капитального ремонта каждого многоквартирного дома еще и отдельно стоимость каждой запланированной работы (что не предусмотрено Законом). Определение общей стоимости капитального ремонта и разбивка этой суммы на стоимость отдельных видов работ происходила в спешке, «на глазок». В результате, если при выборе подрядных организаций цена отдельных работ, установленная договором подряда, отличалась от указанной в программе, муниципалитеты или не разрешали товариществам и управляющим организациями изменять распределение средств между видами работ, даже если общая стоимость капитального ремонта оставалась в пределах утвержденной программой величины, или наоборот – это вызывало лавину изменений в программе и, соответственно, необходимость объяснять их в Фонде.

В первый год реализации Закона усилия местных властей были главным образом сосредоточены на достижении показателей реформирования ЖКХ, установленных Законом как условия получения средств Фонда. Кроме того, у них не было опыта и ясного понимания принципов и механизма предоставления бюджетных средств на капитальный ремонт в виде субсидий. Добавило сложностей и то обстоятельство, что в утвержденных региональных и местных бюд-

жетах на 2008 год не были предусмотрены средства на софинансирование программ по проведению капитального ремонта в соответствии с требованиями Закона. Поэтому необходимо было найти деньги и пройти процедуру внесения изменений в бюджеты. Из-за неоднократно изменявшихся требований Фонда к содержанию и форме документов, прилагаемых к заявке на предоставление финансовой поддержки, было много бумажной волокиты. Возможно, именно по этим причинам в регионах не проводились широкие информационно-разъяснительные кампании.

Большинство собственников помещений в многоквартирных домах остались в неведении о предоставляемых им Законом возможностях, об условиях получения бюджетной помощи и о критериях, которыми руководствуются органы местного самоуправления, отбирая многоквартирные дома для программы. В результате в подавляющем большинстве случаев собственники помещений формально подписались под решениями, навязанными управляющими организациями, которые в свою очередь выполняли указания местной администрации.

Массовой практикой была также дезориентация собственников помещений, когда управляющие организации вначале объявляли, что ничего дополнительно не придется платить, что требуемые средства будут внесены за счет «текущих платежей» или тех денег, что уже раньше вносились «на капремонт», а затем все-таки требовали оплату.

Формальное принятие решений, непонимание собственниками помещений того, какие обязательства они принимают на себя, привели затем к проблемам с обеспечением требуемой доли/суммы небюджетного финансирования капитального ремонта, отказам от проведения капитального ремонта и исключениям многоквартирных домов из утвержденных и представленных в Фонд региональных программ.

Таким образом, в целом практика первого года реализации Закона не способствовала действительному стимулированию инициатив собственников помещений, принятию ими взвешенных решений касательно видов работ и стоимости капитального ремонта, понимание своей ответственности за эти решения, включая участие в финансировании капитального ремонта в требуемой Законом минимальной доле. Повсеместное использование органами местного самоуправления прежних административных подходов к формированию муниципальных программ привело ко всем тем сложностям и проблемам, которые можно было прогнозировать на основе анализа положений Закона.

Поэтому на региональном и местном уровнях необходимо:

- сформулировать прозрачные и понятные правила предоставления бюджетной помощи на проведение капитального ремонта, критерии, приоритеты и процедуру отбора многоквартирных домов для включения в муниципальную (региональную) программу;
- широко и заранее оповестить население об этих правилах и критериях (чтобы у собственников помещений было время обдумать и принять решение, а у товариществ собственников жилья и уп-

равляющих организаций – подготовить требуемые документы), а затем строго их соблюдать.

Только применение заранее установленных критериев отбора многоквартирных домов при формировании муниципальной адресной программы может снизить риски органов местного самоуправления при ее реализации.

КРИТЕРИИ ОТБОРА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ ПРОГРАММЫ

Как уже отмечалось, критерии отбора многоквартирных домов нужны для того, чтобы:

- собственники помещений в многоквартирных домах, их товарищества и управляющие организации понимали, кому и почему орган местного самоуправления будет оказывать предпочтение при включении в муниципальную программу для предоставления субсидий на проведение капитального ремонта;
- органы местного самоуправления получили простой механизм принятия решения о ранжировании многоквартирных домов (заявок на включение в муниципальную программу), позволяющий избежать возможных претензий по поводу необоснованного, не-объективного подхода к отбору домов – «участников» программы;
- у собственников помещений был стимул принимать решение о проведении комплексного капитального ремонта с внедрением энергосберегающих технологий и создавать ТСЖ (конечно, преимущества создания товариществ и вложения средств в повышение энергоэффективности многоквартирного дома должны повсеместно и постоянно разъясняться и демонстрироваться на практических примерах).

В Методических рекомендациях определено, какие критерии могут использоваться при оценке обращений ТСЖ и управляющих организаций в орган местного самоуправления о включении многоквартирного дома в муниципальную программу:

1) *технические критерии:*

- продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта;
- техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме (наличие угрозы безопасности жизни или здоровью граждан, сохранности общего имущества и имущества граждан);
- комплексность капитального ремонта (включение в него всех или части установленных Законом видов работ при наличии объективной потребности в их проведении);
- качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемого капитального ремонта (приоритет отдается повышению энергоэффективности);

2) *организационные критерии:*

- уровень самоорганизации собственников помещений в многоквартирном доме в отношении управления им (приоритет ТСЖ с

учетом продолжительности их работы до подачи обращения на участие в программе);

- доля собственников (голосов собственников), подавших голоса за решения о проведении капитального ремонта и его долевым финансировании, от общего числа собственников помещений (голосов собственников) в многоквартирном доме;
- степень готовности многоквартирного дома к капитальному ремонту (наличие проектной документации, включая смету расходов, выбор и предварительный договор с подрядчиком);

3) *финансовые критерии:*

- доля финансирования из внебюджетных источников в общей стоимости капитального ремонта (доля прямых инвестиций частных собственников помещений в многоквартирном доме и заемных средств, привлекаемых собственниками);
- финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме (уровень суммарной задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг).

Хотя перечень критериев отбора рекомендован Фондом, далеко не все субъекты РФ в свою очередь рекомендовали их своим муниципальным образованиям, а те далеко не всегда приняли и использовали их при формировании муниципальных программ. Особенно важно, какие именно значения критериев были приняты и как эти критерии использовались.

В табл. 1 в качестве примера приведены критерии отбора многоквартирных домов, максимальное количество баллов, присваиваемых заявке на включение многоквартирного дома в муниципальную адресную программу по каждому критерию, и коэффициент весомости критериев, рекомендованные администрацией Тверской области (Постановление от 14.03.2008 № 56-па) своим муниципальным образованиям при формировании перечня многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в рамках муниципальных программ. Аналогичные критерии и их значения установлены и в ряде других регионов.

Таблица 1. Критерии отбора многоквартирных домов в Тверской области

№ п/п	Наименование критерия	Максимальное количество баллов	Коэффициент весомости
[1]	[2]	[3]	[4]
I. Технические критерии			
1	Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта:		
	более 50 лет	10	3
	30–50 лет	8	
	20–30 лет	6	
	10–20 лет	4	
	до 10 лет	1	
2	Техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт:		
	очень плохое, чрезвычайно высокая потребность в капитальном ремонте	5	5
	плохое	3	
	удовлетворительное	1	
3	Комплексность капитального ремонта в соответствии с установленными ч. 3 ст. 15 Закона видами работ*:		

[1]	[2]	[3]	[4]
	планируется проведение всех видов работ (при условии объективной потребности в их проведении)	10	
	планируется проведение более половины всех видов работ	6	2
	планируется выборочный капитальный ремонт (менее половины всех видов работ)	3	
4	Качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемых ремонтов:		
	повысится энергоэффективность за счет теплоизоляции ограждающих конструкций и внедрения других ресурсосберегающих технологий	10	
	внедрение ресурсосберегающих технологий, кроме теплоизоляции ограждающих конструкций	5	4
	только восстановление проектных эксплуатационных характеристик	1	
II. Организационные критерии			
5	Уровень самоорганизации собственников помещений в отношении управления многоквартирным домом:		
	товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный кооператив) создано и осуществляет деятельность более одного года до даты подачи заявки	5	
	товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный кооператив) создано и осуществляет деятельность менее одного года до даты подачи заявки	2	2
	товарищество собственников жилья (жилищный, жилищно-строительный кооператив или иной специализированный кооператив) не создано	1	
6	Уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его долевого финансировании:		
	за проведение капитального ремонта и его долевого финансирование проголосовали собственники помещений, обладающие более чем 90% голосов от общего числа голосов собственников помещений	5	3
	за проведение капитального ремонта и его долевого финансирования проголосовали собственники помещений, обладающие более 2/3, но менее 90% голосов от общего числа голосов собственников помещений	3	
	за проведение капитального ремонта и его долевого финансирования проголосовали собственники помещений, обладающие 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений	1	
7	Степень готовности дома к капитальному ремонту:		
	представлена проектная документация, включая смету расходов, подрядчик выбран, представлен предварительный договор подряда	5	1
	представлена проектная документация, включая смету расходов	3	
	только укрупненная предварительная смета расходов	1	
III. Финансовые критерии			
8	Доля внебюджетного финансирования в общей стоимости капитального ремонта – доля финансирования расходов гражданами–собственниками жилых помещений:		
	более 10%	5	5
	более 5 и до 10%	3	
	5%	1	
9	Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме – уровень сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги (среднемесячный за 12 месяцев до подачи заявки):		
	более 95%	5	3
	более 90 и до 95%	3	
	90% и менее	1	

* В случае если многоквартирный дом не оснащен лифтовым оборудованием, полным перечнем считается перечень работ в соответствии с ч. 3 ст. 15 Закона, за исключением ремонта или замены лифтового оборудования.

Согласно порядку включения многоквартирных домов в региональную программу, принятому в Тверской области, для ранжирования заявок на включение дома в муниципальную программу, поступивших в орган местного самоуправления, используется сумма баллов, присваиваемых заявке при ее оценке по каждому критерию. Таким образом, в данном случае критерии отбора используются по принципу комплексной оценки: заявка оценивается по каждому из критериев, а для ранжирования заявок (определения места многоквартирного дома в очереди на право включения в муниципальную программу и получения субсидии) используется сумма набранных по всем критериям баллов.

Несложные расчеты (умножение максимально возможного балла по отдельному критерию на коэффициент весомости данного критерия) позволяют понять, как распределяются критерии по степени важности для органов государственной власти и органов местного самоуправления (табл. 2). Видно, что наибольшее количество баллов (40) заявка от многоквартирного дома может получить, если собственники помещений приняли решение о проведении капитального ремонта, в результате которого повысится энергоэффективность дома. Дополнительно можно получить 20 баллов, если принято решение о комплексном капитальном ремонте. Эти два критерия носят явно выраженный стимулирующий характер. Они привлекают внимание собственников помещений к тому, что администрации области и муниципального образования заинтересованы в энергоэффективных и комплексных ремонтах и будут поощрять именно такие решения собственников. Таким образом, стоит задача пусть не сразу, не в первый год, но заинтересовать собственников помещений принимать решения о проведении комплексных ремонтов в целях повышения энергоэффективности многоквартирных домов.

Таблица 2. Распределение критериев по степени важности для органов власти и органов местного самоуправления

Наименование критерия	Максимально возможная сумма баллов
Качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемых ремонтов (повышение энергоэффективности)	40
Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта	30
Техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт (объективная потребность в ремонте)	25
Доля внебюджетного финансирования в общей стоимости капитального ремонта	25
Комплексность капитального ремонта	20
Уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его долевым финансировании	15
Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме	15
Уровень самоорганизации собственников помещений в отношении управления многоквартирным домом (приоритет отдается ТСЖ, созданным не менее чем за год до подачи заявки)	10
Степень готовности дома к капитальному ремонту (наличие проектной документации и подрядчика)	5

Критерий «доля внебюджетного финансирования в общей стоимости капитального ремонта» также носит стимулирующий характер. Предпочтение оказывается тем, кто готов вкладывать в свой дом больше собственных средств. Если собственники помещений добровольно принимают решение о самостоятельном финансировании более 10% стоимости капитального ремонта, то их заявка может получить такое же количество баллов (25), как и заявка тех, чей дом находится в очень плохом техническом состоянии. Может показаться, что этот критерий работать не будет (кто же станет платить 10%, когда достаточно заплатить только 5%?), но уже есть примеры того, как собственники помещений, узнав об этом критерии, соглашались довести свою долю расходов не только до 10, но и до 20 и даже до 60 (!) процентов.

Конечно, пока такие случаи немногочисленны и такие решения принимаются главным образом собственниками с доходами выше средних – главное, что речь идет именно о дорогих, повышающих энергоэффективность дома ремонтах. Они выделяются из сегодняшнего общего ряда «выборочных» дешевых ремонтов, направленных на латание дыр. На их примере можно оценивать эффективность новых проектных решений и современных материалов и технологий, с тем чтобы затем рекомендовать их для более широкого использования – другим собственникам в других домах.

Понятно, что критерии, связанные со сроком эксплуатации многоквартирного дома и его техническим состоянием, наиболее важны с точки зрения органов власти. При всей кажущейся схожести, это разные критерии. Техническое состояние дома зависит не только от того, как долго он эксплуатировался, но и от того, как он содержался все эти годы, а для сравнительно новых домов (возможность включения которых в программу капитального ремонта органы власти часто вообще не хотят рассматривать, хотя Закон не установил никаких ограничений в этом смысле) – от качества их строительства. Чем дольше срок эксплуатации многоквартирного дома, тем большее количество баллов получает заявка ТСЖ или управляющей организации.

Традиционная позиция муниципалитетов: в программу надо включать дома, в наибольшей степени нуждающиеся в ремонте. И эта позиция понятна. Но за выбранными домами стоят будущие получатели субсидий. Поэтому данный критерий должен обязательно дополняться показателями, подтверждающими готовность собственников внести свою долю в финансирование капитального ремонта и их добросовестность как плательщиков за содержание общего имущества в доме и коммунальные услуги.

Например, если за решение о проведении капитального ремонта и его долевого финансирования в одном доме подано $\frac{2}{3}$ голосов собственников помещений, а в другом – 99% (при условии, что данные не сфальсифицированы), то второму дому стоит отдать предпочтение. Если при этом орган местного самоуправления видит, что уровень сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги в первом доме 80%, а в другом – 98%, то, видимо, собственники помещений во втором доме с большей вероятностью выполнят принятые на себя обязательства по долевному финансированию капитального ремонта и можно не

опасаться неприятностей при включении этого дома в программу.

Риски муниципальной программы, связанные с неоплатой собственниками помещений своей доли стоимости капитального ремонта, будут меньше, если один из финансовых критериев сформулировать так, чтобы у муниципалитета было четкое представление о том, каким собственники помещений (ТСЖ, управляющая организация) видят порядок сбора собственных средств на доленое финансирование капитального ремонта: с какого момента, в каком размере и с какой периодичностью (ежемесячно или иначе) они будут вносить плату на капитальный ремонт, сколько времени, по их расчетам, понадобится, чтобы собрать нужную сумму, и т.д. В этом смысле преимущества явно будут у тех многоквартирных домов, которые на момент подачи заявки уже располагают нужной суммой (скорее всего, этого можно ожидать, если в доме создано ТСЖ, которое уже сформировало фонд ремонтов).

Хочется подчеркнуть, что предоставление товариществом собственников жилья или управляющей организацией порядка финансирования капитального ремонта (за счет средств ТСЖ или средств собственников помещений) не является согласно Закону условием, необходимым для включения многоквартирного дома в муниципальную адресную программу, но может использоваться органами местного самоуправления как один из критериев при отборе заявок.

Критерий «готовность к капитальному ремонту (наличие проектной документации и подрячика)» играл чуть ли не определяющую роль при формировании многих муниципальных программ в 2008 г. На самом деле отсутствие проектной документации и подрячика на момент подачи заявки на участие в муниципальной программе может не иметь особого значения при условии, что формирование и реализация программ будут носить не «лихорадочный», как сегодня, а планомерный характер. Если программа формируется заблаговременно (например, в течение трех последних месяцев года принимаются заявки на участие в программе будущего года с реальным финансированием в мае-апреле), то у собственников помещений будет достаточно времени на то, чтобы обдумать и принять решение, собрать собственные средства, а у ТСЖ и управляющих организаций – чтобы заказать проектную документацию и выбрать подрячика в случае включения многоквартирного дома в программу.

Особое место среди критериев отбора многоквартирных домов занимает критерий, связанный с наличием в многоквартирном доме товарищества собственников жилья. Одни муниципалитеты вообще не используют этот критерий, говоря, что все способы управления многоквартирным домом должны быть равнозначны (однако при этом местные администрации чаще всего отдают приоритет «знакомым» управляющим организациям, особенно МУПам и бывшим МУПам). Но есть и другие примеры.

По общей оценке, прозвучавшей на II Всероссийском совещании по управлению многоквартирными домами товариществами собственников жилья, которое прошло 7–8 октября 2008 г. в Москве, именно ТСЖ демонстрируют лучший опыт участия в муниципальных программах. У них практически нет проблем ни со сбором средств на доленое финансирование капитального ремонта, ни с

организацией самих работ, ни с контролем над подрядчиками. И в общем, этого следовало ожидать, поскольку в товариществах выше степень вовлеченности собственников помещений в принятие решений, люди осознают ответственность за свой дом, лучше дисциплина платежей. Другая ситуация в многоквартирных домах, где собственники разобщены, – здесь привыкли возлагать ответственность на управляющую организацию, а не на себя. Да и управляющие организации еще не научились (а часто и не хотят) вовлекать собственников помещений в управление многоквартирным домом.

На вышеупомянутом совещании своим опытом делились представители отдельных муниципальных образований, которые при подготовке второй муниципальной программы изменили значение критерия, связанного с созданием ТСЖ в многоквартирном доме. Эти муниципалитеты понимают, что создание товариществ необходимо стимулировать, потому что для получения средств Фонда в 2009–2011 гг. согласно Закону требуется существенно увеличить долю многоквартирных домов, где созданы ТСЖ.

Способы решения этой задачи муниципалитеты используют самые разные. Одни резко увеличивают степень предпочтения товариществ в сравнении с управлением домом управляющими организациями. При этом сами дома/товарищества ранжируются пропорционально опыту их работы (чем раньше создано товарищество, тем больше баллов ему присваивается). Другие, напротив, отдают предпочтение только что созданным ТСЖ. Нельзя не отметить, что второй подход выглядит уж слишком тенденциозным, ведь поощряется не просто создание товариществ собственников жилья, а создание их «под конкретную задачу». Можно предположить, что такие товарищества перестанут существовать, как только будет решена задача, ради которой они создавались.

Все вышеперечисленные критерии отбора относятся напрямую к многоквартирному дому и его собственникам. Но иногда муниципальные образования отбирают многоквартирные дома в программу на основании критериев, не имеющих отношения ни к дому, ни к собственникам помещений в нем. Например, судьба дома может зависеть от того, в каком районе города он находится: если в «передовом» по числу созданных на его территории ТСЖ, то дому будет отдано предпочтение в сравнении с аналогичными домами в других районах, не столь «продвинутых». Еще один «критерий» – какая управляющая организация управляет домом (муниципальная или частная, надежная или ненадежная, то есть имеет ли задолженность перед налоговыми органами или поставщиками коммунальных ресурсов).

Хочется еще раз обратить внимание органов местного самоуправления на то, что отбор участников для муниципальной программы проведения капитального ремонта, которая реализуется как программа субсидий, должен происходить на основании оценки именно собственников помещений и их многоквартирного дома – никакие иные показатели, не зависящие от будущих получателей субсидий, их воли, желания, инициативы и ответственности, в расчет братья не должны.

Подводя итог, подчеркнем, что разработка и применение системы критериев помогают муниципалитету управлять рисками муници-

пальной программы в условиях, когда Закон сформулировал только ограниченный перечень условий, которым должны соответствовать многоквартирные дома (получатели субсидий), претендующие на включение в муниципальную программу (получение муниципальной субсидии). Собственники жилья должны понимать, что муниципальная программа формируется через подачу заявок СНИЗУ (от собственников помещений через ТСЖ и управляющие организации) и что существуют определенные критерии, соответствие которым помогает опередить других претендентов на бюджетную помощь. Такое понимание стимулирует к проявлению инициативы и повышает уровень ответственности самих людей за то решение, которое они принимают.

РАЗМЕР ПРЕДЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА КАК РЕГУЛЯТОР КОМПЛЕКСНОСТИ И КАЧЕСТВА РЕМОНТОВ

Зададимся вопросом: в какой степени в первый год реализации Закона удалось решить вторую общегосударственную задачу – стимулировать собственников помещений проводить ремонты, изменяющие качество многоквартирного дома, повышающие его энергоэффективность? Речь, повторим, идет о комплексном капитальном ремонте с использованием современных эффективных строительных материалов и технологий, обеспечивающих качественное улучшение условий проживания в многоквартирных домах и повышение их энергоэффективности.

Параметром региональной (и, соответственно, муниципальной) программы, призванным обеспечить такое стимулирование, является *размер предельной стоимости капитального ремонта многоквартирных домов* (в расчете на 1 м² помещений в доме).

Согласно методическим рекомендациям Фонда, назначение утверждаемого размера предельной стоимости капитального ремонта не в том, чтобы ограничить стоимость капитального ремонта (которая утверждается решением общего собрания собственников помещений), а в том, чтобы ограничить максимальный размер бюджетной поддержки в случае, если собственники помещений примут решение о проведении очень дорогого ремонта. Иными словами, если реальная стоимость капитального ремонта, одобренная общим собранием, будет равна или больше суммы, определяемой как произведение суммарной общей площади помещений собственников в многоквартирном доме и утвержденного региональной программой размера предельной стоимости капитального ремонта, то сумма финансовой поддержки будет определяться исходя из этой расчетной величины, а все, что сверх «расчетной стоимости», собственники помещений должны оплачивать сами (дополнительно к доле финансирования стоимости капитального ремонта, рассчитанной по размеру предельной стоимости капитального ремонта).

Таким образом, собственники вольны принимать любое решение относительно стоимости капитального ремонта. Но, естественно, большинство будет стремиться не выходить за вышеозначенные

«пределы», чтобы не брать на себя дополнительное финансовое бремя. Поэтому важно, какой именно размер предельной стоимости капитального ремонта утверждается субъектом РФ и используется муниципальным образованием при формировании муниципальной программы.

Методические рекомендации Фонда советуют субъектам РФ при установлении этого показателя учитывать:

- полный перечень работ по капитальному ремонту, установленный ч. 3 ст. 5 Закона, включая мероприятия по энерго-, ресурсосбережению, в том числе установку общедомовых приборов учета потребления коммунальных ресурсов и систем регулирования теплоснабжения в многоквартирном доме с наиболее сложными конструктивными и техническими параметрами в данном муниципальном образовании, обеспечивающими максимальный уровень благоустройства;
- данные о среднем уровне рыночных цен, сложившихся в муниципальном образовании, на отдельные виды работ по капитальному ремонту с использованием современных эффективных строительных материалов и технологий.

В какой степени в первый год реализации Закона удалось стимулировать собственников помещений проводить ремонты, изменяющие качество многоквартирного дома?

Таким образом, Фонд рекомендует установить такой размер предельной стоимости капитального ремонта, который действительно позволял бы собственникам помещений принимать решения о комплексном капитальном ремонте, включая энергосберегающие мероприятия, и получать на такой ремонт бюджетную поддержку в размере, обусловленном долей участия в расходах самих собственников (не менее 5%).

Сколько же стоит комплексный (то есть включающий все виды работ, указанных в ч. 3 ст. 15 Закона) капитальный ремонт? Ответить на этот вопрос поможет изучение различных пилотных и демонстрационных проектов, которые осуществляются при поддержке международных спонсоров.

Например, в рамках одного такого проекта была разработана проектная документация для полной «санации» панельного девятиэтажного многоквартирного дома в Санкт-Петербурге (суммарная общая площадь квартир – 10 700 м²). Если подсчитать стоимость всех видов работ, на которые может быть получена бюджетная поддержка в соответствии с Законом, то стоимость капитального ремонта дома составляет 63 130 тыс. руб., или 5900 руб. на 1 м² помещений собственников (в первой половине 2008 г.). Последняя цифра может использоваться в качестве ориентира, когда мы говорим о потребности в средствах на модернизацию многоквартирного жилищного фонда и о размере предельной стоимости капитального ремонта в рамках региональной (муниципальной) программы.

Итак, мы видим, что капитальный ремонт, направленный на повышение качества, энергоэффективности многоквартирного дома,

стоит дорого – на собственника условной двухкомнатной квартиры площадью 50 м² в вышеописанном санкт-петербургском доме приходится 295 тыс. руб. (табл. 3). Хотя это несравнимо дешевле, чем купить квартиру в новом доме (и в том и другом случае собственники улучшают условия своего проживания), для большей части населения расходы на капитальный ремонт дома в таком размере совершенно непосильны. Именно поэтому возможность для собственника помещений оплатить до 95% стоимости ремонта за счет средств бюджетной субсидии, а именно такую возможность предоставляет ему Федеральный закон № 185-ФЗ, трудно переоценить.

В рассматриваемом примере, если субсидия составит 95% стоимости капитального ремонта, то финансовая нагрузка на собственника условной двухкомнатной квартиры уменьшится с 295 тыс. руб. до 14 750 руб. И хотя это тоже достаточно значимая для большинства семей сумма, собственники могут принять такой порядок ее внесения, чтобы ежемесячная плата была приемлемой. Например, если плата за капитальный ремонт будет выплачиваться в течение, скажем, года, то ежемесячный платеж составит 1229 руб.

Следовательно, возможность получения субсидии может стать хорошим стимулом для собственников жилья не бояться принимать решения о дорогостоящем комплексном капитальном ремонте. Но этот стимул работает только в том случае, если утвержденный размер предельной стоимости капитального ремонта действительно позволяет провести комплексный капитальный ремонт (соответствует суммарной реальной рыночной стоимости всех видов работ, указанных в Законе). Если же данный показатель программы, утвержденный субъектом РФ (или негласно установленный местной администрацией), невысокий, то, чтобы не выйти за его пределы, собственники вряд ли примут решение о проведении комплексного ремонта, поскольку не смогут получить соответствующую его стоимости субсидию. В этом случае предельная стоимость капитального ремонта будет играть роль антистимула.

Таблица 3. Расходы на финансирование капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (на примере 9-этажного 3-подъездного панельного многоквартирного дома, общая площадь помещений – 10 700 м²)

Стоимость капитального ремонта всего, руб.	Варианты финансирования	Размер расходов собственников помещений, руб., в расчете на:		Размер ежемесячной платы собственника за ремонт квартиры общей площадью 50 м ² , руб., при оплате в течение:			
		1 м ² общей площади помещений	квартиру общей площадью 50 м ²	3 мес.	6 мес.	12 мес.	18 мес.
63 130 000	Без субсидии	5 900	295 000	98 333	49 167	24 583	16 389,0
	При получении субсидии в размере 95% стоимости капитального ремонта – 59 973 500 руб.	295	14 750	4 917	2 458	1 229	819,5

Субъекты Российской Федерации (или муниципальные образования в регионах, где субъект РФ не устанавливал прогнозируемые параметры будущей региональной программы, а лишь зафиксировал в программе фактически сложившиеся в муниципальных обра-

зованиях показатели) очень по-разному подошли к установлению размера предельной стоимости капитального ремонта. Немногие установили этот показатель на уровне 3–4 тыс. руб., то есть хотя бы приближенно к реальной стоимости комплексного капитального ремонта. Большинство заняли другую позицию: нам надо, чтобы помощь получили все, чтобы в максимальном количестве многоквартирных домов был сделан хотя бы один вид работ, – и выбрали низкое значение предельной стоимости капитального ремонта, не более 1 тыс. руб. В результате собственники помещений (или те, кто принимал решение за них) проголосовали за проведение 1–2 видов работ и за недорогой ремонт. Тем самым, по образному выражению руководителя одного из регионов, «размазали бюджетные деньги тонким слоем по большой территории».

На сайте Фонда, где размещена информация об одобренных заявках на предоставление финансовой поддержки для выполнения региональных программ по проведению капитального ремонта, нет сведений о размере утвержденных субъектами РФ показателях предельной стоимости капитального ремонта, но по данным, доступным для анализа, можно рассчитать такой интегрирующий показатель, как «средняя фактическая стоимость капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы» (далее – средняя фактическая стоимость капитального ремонта), разделив общую стоимость капитального ремонта на общую площадь помещений многоквартирных домов, включенных в региональную программу.

По данным на 6 октября 2008 г., средства Фонда на финансирование программ по проведению капитального ремонта получили 67 субъектов РФ, из них на две программы – 19 регионов и на три программы – Тульская область. Только в 15 регионах средняя фактическая стоимость капитального ремонта превысила 1 тыс. руб. на квадратный метр, из них только в 7 регионах стоимость капитального ремонта выше 1400 руб./м² (табл. 4).

Таблица 4. Максимальная средняя фактическая стоимость капитальных ремонтов многоквартирных домов в субъектах Российской Федерации

Субъект РФ	Средняя фактическая стоимость капитального ремонта, руб./м ²
Ханты-Мансийский АО	2031,46
Республика Башкортостан	1958,85
Республика Алтай	1710,83
Амурская область	1542,02
Республика Мордовия	1472,26
Самарская область	1467,69
Курганская область	1417,61
Тюменская область	1391,00
Рязанская область	1117,01
Еврейская автономная область:	
первая программа	1082,03
вторая программа	1303,77
Республика Хакасия	1072,73
Пензенская область:	
первая программа	1072,59
вторая программа	1354,72
Кабардино-Балкарская Республика	1056,75
Республика Дагестан	1033,87
Ставропольский край	1011,68

В 21 субъекте РФ средняя фактическая стоимость капитального ремонта составила 500–900 руб./м², а примерно в 20 регионах она меньше 400 руб./м². Наиболее низкие показатели стоимости ремонта в девяти регионах, указанных в табл. 5.

Таблица 5. Минимальная средняя фактическая стоимость капитальных ремонтов многоквартирных домов в субъектах Российской Федерации

Субъект РФ	Средняя фактическая стоимость капитального ремонта, руб./м ²
Саратовская область:	
первая программа	256,03
вторая программа	148,77
Ярославская область	192,19
Алтайский край	221,78
Челябинская область:	
первая программа	234,54
вторая программа	243,61
Владимирская область:	
первая программа	234,40
вторая программа	524,31
Ленинградская область	250,85
Кировская область:	
первая программа	254,07
вторая программа	332,82
Новгородская область	264,33
Костромская область:	
первая программа	660,94
вторая программа	299,16

Можно ли серьезно говорить об улучшении условий проживания граждан в многоквартирных домах, если стоимость проведенного ремонта составила 149–250 руб./м²? Даже если это был только ремонт кровли, очень сомнительно, чтобы при этом использовались современные кровельные материалы с длительным сроком эксплуатации. Значит, проведенный ремонт не более чем видимость, и через пару лет собственникам помещений придется снова решать проблемы своего дома, но, вероятно, уже полностью за свой счет.

И это не единичные случаи: в Саратовской области в региональную программу со средней фактической стоимостью ремонта 149 руб./м² вошел 1451 многоквартирный дом с общим числом проживающих 241,67 тыс. человек; в Челябинской области в две региональные программы со средней фактической стоимостью ремонта 234,54 и 243,61 руб./м² в общей сложности вошли 2107 многоквартирных домов, в которых живут 394,4 тыс. человек. Скажут ли спасибо все эти люди за такой ремонт их домов?

Роль ТСЖ и управляющих Организаций в формировании Муниципальной программы по проведению капитального ремонта Многоквартирных домов

Таким образом, от политики субъекта РФ и муниципального образования зависит, действительно ли собственники квартир смогут воспользоваться теми по-настоящему большими возможностями, которые предоставляет Закон.

Но у этой медали есть и обратная сторона: готовы ли сами собственники квартир использовать возможности Закона? А вот это в значительной степени зависит от того, какую

роль берут на себя товарищества собственников жилья и управляющие многоквартирными домами организации.

Если муниципальная адресная программа формируется как программа субсидий, когда муниципалитет объявляет, что у него есть (будут) деньги на капитальный ремонт и их можно получить на определенные виды работ, и при этом установлены определенные критерии и приоритеты при рассмотрении заявок, – тогда нужно принять соответствующее решение на общем собрании и подать заявку на участие в программе. После оценки всех заявок будет объявлено, какие многоквартирные дома включены в программу.

При таком подходе главным при формировании программы становится процесс принятия решений на уровне многоквартирного дома непосредственно собственниками помещений. А это определяет особую роль ТСЖ и управляющих организаций. С одной стороны, от них зависит, как и какие решения принимаются на уровне дома, действительно ли в этом участвуют собственники помещений. С другой стороны, ТСЖ и управляющие организации представляют собственников помещений перед органами местного самоуправления. Поэтому то, насколько правильно правление товариществ и управляющие организации работают с собственниками квартир, насколько продуманные, взвешенные и ответственные решения принимаются, и будет определять успех муниципальной программы. Фактически участие в муниципальной программе – это настоящий экзамен для ТСЖ и управляющих организаций, экзамен на профессионализм в управлении многоквартирным домом и на умение взаимодействовать с собственниками помещений.

Экзамен на профессионализм заключается в том, что товарищества и управляющие организации должны:

- оценить объективную потребность многоквартирного дома в ремонте;
- сопоставить эту реальную потребность с теми возможностями получить финансовую поддержку, которые предоставляет Закон;
- обосновать потребность в размере финансирования капитального ремонта;
- рассчитать возможный размер бюджетной субсидии и требуемую сумму долевого финансирования со стороны собственников помещений, а также то, какая финансовая нагрузка ляжет на каждого из них.

Казалось бы, небольшая доля участия собственников в финансировании ремонта – 5% при проведении комплексного ремонта, включающего все виды работ, указанные в Законе, может означать

достаточно крупную сумму с точки зрения доходов большинства семей (до 15–20 тыс. руб. с квартиры). Поэтому товарищество или управляющая организация должны предусмотреть разные варианты порядка сбора этих средств, когда размер ежемесячной платы на ремонт варьировался бы в зависимости от продолжительности периода оплаты. Это все очень сложные вопросы, которые должны быть проработаны до того, как они будут вынесены на рассмотрение собственников помещений. Точно так же, до собрания, следует подготовить и технико-экономические обоснования по техническим и финансовым вопросам капитального ремонта. Люди должны обладать всей информацией, необходимой для принятия решений, хорошо понимать, какая ответственность ляжет на них при включении многоквартирного дома в муниципальную программу – короче говоря, решение собственников помещений должно быть осмысленным и ответственным.

Примут ли они решение о проведении капитального ремонта (и какого рода будет это решение) – во многом зависит от умения членов правлений ТСЖ и представителей управляющих организаций убедить собственников помещений в необходимости тех или иных работ, доказать преимущества использования муниципальной субсидии для проведения комплексного капитального ремонта и внедрения ресурсосберегающих технологий, показать, как можно с меньшими финансовыми нагрузками это сделать.

К сожалению, большинство управляющих организаций работать с собственниками помещений пока не умеют, потому что это «вчерашние» муниципальные организации, которые всегда ориентировались и продолжают ориентироваться на органы местного самоуправления. Собственники помещений для них все еще только «плательщики», а не заказчики и не клиенты. Многие ТСЖ, со своей стороны, тоже грешат тем, что решения в них принимают только правление или даже только председатель правления, а члены товарищества по большей части ни в чем не участвуют.

Решение о проведении капитального ремонта согласно Жилищному кодексу вправе принять только общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме независимо от того, есть в нем ТСЖ или нет. При этом решение о проведении ремонта принимается не просто большинством голосов присутствующих на собрании собственников помещений, а не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов собственников помещений в этом доме. И это очень жесткое требование и чрезвычайно сложная задача, если действительно добиваться, чтобы такое решение было принято в соответствии с законодательством.

Не умея или не желая работать с людьми, многие управляющие организации вместо обсуждения всего комплекса вопросов, связанных с капитальным ремонтом, идут по более легкому пути – собирают подписи под протоколом общего собрания в заочной форме с решением о желании участвовать в муниципальной программе и согласием оплатить 5% от неизвестной никому суммы. В результате такого «принятия решений» собственники помещений отказываются платить, а многоквартирные дома исключаются из муниципальных программ, как только выясняется, что расходы на оплату капитального ремонта составляют хоть сколько-то значимую для семьи

сумму. «Если бы сразу предупредили, сколько придется платить, то голосовали бы против ремонта или начали бы копить» – так говорят многие собственники квартир, отказывающиеся от капитального ремонта своих домов.

Информационная и разъяснительная работа с людьми на уровне каждого отдельного многоквартирного дома является самым «узким местом» при формировании муниципальной программы по проведению капитального ремонта. Именно от решения этой проблемы будет зависеть успех или неуспех реализации программы¹.

Собственники квартир в 46 домах областного центра (Челябинск) не готовы использовать средства федерального бюджета только потому, что 5% от общего объема ремонтных работ им все равно придется оплачивать из своего кармана (chelyabinsk.rfn.ru, 25.09.2008 16:41).

ПЕНСИОНЕРКА РАССКАЗАЛА, что требование управляющей компании внести более двух тысяч рублей на реконструкцию кровли и системы отопления для нее оказалось неожиданным.

– Полгода назад представители домкома собрали с нас подписи: мол, мы согласны участвовать в программе капитального ремонта жилья и внести пять процентов от необходимой суммы, – пояснила Ирина Васильевна. – Сказали, что запросят один миллион рублей на ремонт крыши, а нашу долю возьмут с ежемесячных коммунальных платежей. Ни о каких двух тысячах и речи не было. А теперь выясняется, что наш дом получил не миллион рублей, а почти два – не только на кровлю, но и на ремонт системы отопления. Денег, что накоплены на счете, не хватает на взнос пяти процентов – вместо необходимых 95 тысяч рублей там всего 30. Сначала объявили, что с каждой квартиры надо сдать по 2300 рублей. Потом учли арендуемые подвалы и площадь квартир, вышло по 1600–1700. Но с моей пенсией и эта сумма неподъемная. Если бы сразу предупредили, что нужно платить две тысячи, я бы не стала подписываться или откладывала бы потихоньку деньги (Российская газета – Алтай. 2008. 2 сент.).

1 С целью помочь ТСЖ и управляющим организациям в этой работе Институт экономики города в рамках проекта «Поддержка собственников жилья» разработал пакет методических материалов, которые могут быть использованы в процессе подготовки и при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (и общего собрания членов товарищества), на которое выносятся вопросы о проведении капитального ремонта и об участии в муниципальной программе.

Проект «Поддержка собственников жилья» осуществляется фондом «Новая Евразия» совместно с Институтом экономики города при финансовой поддержке Агентства США по международному развитию (USAID). Подготовленные в рамках проекта материалы размещаются на сайтах обеих организаций.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Первый год реализации Федерального закона № 185-ФЗ оказался годом «проб и ошибок». При общем слабом понимании основной цели Закона и отсутствии опыта использования механизма субсидий, подавляющее большинство муниципальных образований

использовали старый подход к формированию муниципальных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, когда собственники помещений не играют активной роли в принятии решений. Это обстоятельство, а также отсутствие прозрачных критериев и процедур отбора многоквартирных домов для включения в муниципальную программу стали основными причинами проблем при реализации принятых муниципальных (региональных) программ и вызвали недовольство населения, товариществ собственников жилья и части управляющих организаций.

Для использования в муниципальной практике заложенного в Законе нового механизма предоставления бюджетных средств – механизма субсидий – муниципальным образованиям необходимо на стадии подготовки к принятию муниципальной программы разработать понятные и измеримые критерии отбора многоквартирных домов (будущих получателей муниципальных субсидий). Эти критерии должны стимулировать инициативу самих собственников жилья и способствовать принятию ими взвешенных и ответственных решений. Кроме того, необходимо разработать такие процедуры рассмотрения заявок ТСЖ и управляющих организаций, которые гарантировали бы прозрачность принятия решений органом местного самоуправления при формировании муниципальной программы.

Чтобы количество заявок от собственников помещений в многоквартирных домах (поданных через ТСЖ и управляющие организации) было достаточным для конкурентного отбора, нужно как можно шире и, главное, заранее оповестить население муниципального образования о цели, условиях участия в муниципальной программе, критериях оценки заявок (отбора многоквартирных домов) и приоритетах муниципального образования.

Информационная кампания – основа успеха муниципальной программы. Она должна проводиться как минимум за три месяца до окончания срока приема заявок, с тем чтобы ТСЖ и управляющие организации имели достаточно времени для планирования ремонтов (обоснования их необходимости и приоритетности), разработки вариантов обеспечения их финансирования со стороны собственников помещений, обсуждения разработанных предложений с собственниками помещений в многоквартирном доме и принятия решений общим собранием, а также подготовки требуемых документов.

Стимулирование самих собственников жилья к принятию решений, использование прозрачных механизмов отбора многоквартирных домов на основе заранее объявленных критериев – действенный способ повысить эффективность использования финансовых средств Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Книжные новинки Института экономики города



Государственно-частное партнерство в коммунальном хозяйстве

Мартусевич Р.А., Сиваев С.Б., Хомченко Д.Ю.

М., 2006. – 244 с.
ISBN 5-8130-0105-0

В книге на примере различных стран мира и муниципальных образований России дан анализ современной практики привлечения частного бизнеса к управлению поставкой коммунальных услуг и финансированию капитальных вложений в коммунальную инфраструктуру, выявлены факторы успеха и неудач. Государственно-частное партнерство рассматривается как экономический инструмент решения текущих проблем российского коммунального хозяйства, основанный на развитии конкуренции и формировании договорных отношений между коммунальным предприятием и органом местного самоуправления. Сделанные выводы позволили авторам разработать предложения по повышению эффективности преобразований в сфере управления коммунальной инфраструктурой на государственном и муниципальном уровнях за счет применения данного инструмента.

Издание представляет интерес для сотрудников органов местного самоуправления и государственной власти, занимающихся вопросами реформирования коммунального хозяйства. Книга будет также интересна представителям бизнес-сообщества, общественных организаций и ассоциаций, преподавателям и студентам, интересующимся данной проблематикой ■

Профессиональное управление многоквартирными домами.

Международный опыт

Генцлер И.В., Лыкова Т.Б. М., 2008. – 24 с.
ISBN 978-5-8130-0132-1

Реформы в жилищной сфере, которые в странах бывшего СССР начались с 1990 годов с разрешения приватизации жилья гражданами, превратили огромное количество квартиросъемщиков в собственников недвижимости и привели к изменению отношений собственности в пределах каждого дома. Поэтому проблема управления многоквартирными домами, перешедшими в собственность нескольких домовладельцев, и правового урегулирования отношений между собственниками общего имущества является весьма актуальной для городов большинства стран на постсоветском пространстве. В поисках решения этих проблем российские специалисты постоянно обращаются к зарубежному опыту. В брошюре рассказывается, какие системы управления недви-

жностью применяются в странах, где в жилищной сфере исторически преобладает частный сектор ■

Маркетинг города: Практическое пособие

Визгалов Д.В.

М., 2008. – 110 с.

ISBN 971-5-8130-0129-1

Удобное географическое положение или обилие полезных ископаемых уже не гарантирует территории экономический успех. Как в такой ситуации городам и регионам России сохранить население и найти свою экономическую и культурную нишу? Один из способов – освоение маркетинговых технологий. Автором изучен маркетинговый опыт более 80 городов мира и обобщен в типологии маркетинговых стратегий. Рассказывается также о наиболее актуальных задачах маркетинга российских городов. Анализируются особенности различных отраслей городского маркетинга – инвестиционного, туристического и маркетинга привлечения жителей. Особое внимание уделено практическим инструментам маркетинга ■

Городской альманах. Вып. 4

Под ред. Г.Ю. Ветрова

М., 2009. – 272 с.

ISBN 978-5-8130-0139-0

Центральной темой четвертого выпуска альманаха станет социально-экономическое развитие городов российского Дальнего Востока. Материалы предоставят специалисты ряда дальневосточных экспертных центров, таких как Институт экономических исследований ДВО РАН, ГУ «ДальНИИ рынка», Дальневосточный центр социальных инноваций, эксперты Ассоциации городов Сибири и Дальнего Востока, сотрудники Института экономики города.

Будут также рассмотрены очередные результаты проекта ИЭГ по мониторингу реализации реформы местного самоуправления. Продолжится публикация материалов по актуальным проблемам городского управления в таких сферах, как планирование социально-экономического развития, муниципальные финансы и межбюджетные отношения, управление жилищно-коммунальным комплексом, формирование городских агломераций. В нескольких статьях будет представлен опыт Украины и Кыргызстана.

Сборник рассчитан на широкую аудиторию, интересующуюся проблемами муниципального и регионального развития: представителей органов власти, общественных и научных организаций, студентов, предпринимателей ■



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

125009, Москва, ул. Тверская, 20/1

☎: (495) 787 45 20, 363 50 47

✉: mailbox@urbaneconomics.ru

ISBN 978-5-8130-0142-0

Ирина Генцлер

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ: СТИМУЛИРОВАНИЕ ИНИЦИАТИВ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ.

Опыт первого года реализации Федерального закона № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»

В брошюре обсуждается, как данный закон помогает решать такие масштабные задачи, как формирование ответственных «коллективных собственников» многоквартирных домов, улучшение качества проживания и повышение энергоэффективности жилищного фонда. Приводятся рекомендации, как при формировании региональных и муниципальных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов с помощью публично объявленных критериев отбора в эти программы можно стимулировать соответствующие инициативы собственников жилья. Предлагаются пути создания публичного и прозрачного механизма предоставления субсидий на проведение капитального ремонта. Работа адресована в первую очередь представителям органов власти, органов местного самоуправления, а также всем интересующимся данной проблематикой.

Данное издание подготовлено и напечатано при поддержке Агентства США по международному развитию (USAID). Точка зрения авторов данного издания может не совпадать с точкой зрения Агентства США по международному развитию (USAID)

Полное или частичное воспроизведение материалов, содержащихся в данном издании, допускается только с письменного согласия издателя. При цитировании ссылка на фонд «Институт экономики города» обязательна

При печати книги использованы экологически чистые краски, не содержащие свинец

www.urbaneconomics.ru