

## МЕХАНИЗМ ФИНАНСИРОВАНИЯ РЕНОВАЦИИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

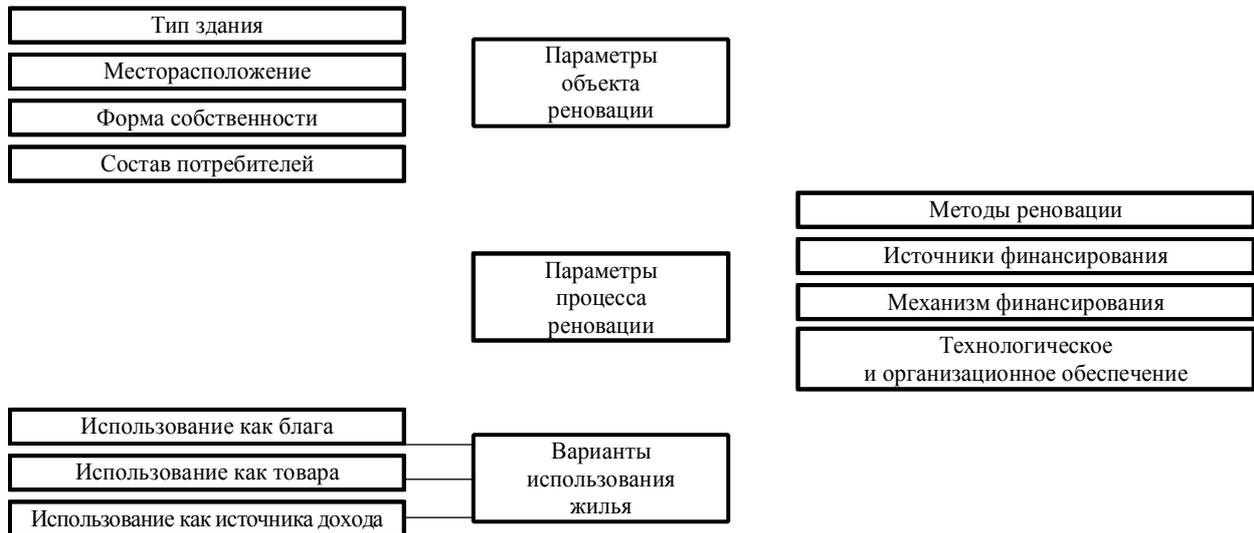
© 2015 Воронин Иван Александрович  
ведущий инженер отдела координации  
Отдел капитального строительства Строительного управления № 155  
117461, г. Москва, ул. Каховка, д. 20А  
E-mail: oet2004@ya.ru

Статья посвящена механизмам реновации жилого фонда Российской Федерации.

*Ключевые слова:* механизмы реновации, жилой фонд, ипотека.

Механизм и источники финансирования процесса реновации зависят от характеристик объекта реновации - жилого здания и способа его использования (см. рисунок).

- заемные средства (кредиты банков, выпуск жилищных сертификатов).  
3. Средства государства (муниципалитетов):  
- средства бюджетов;



**Рис. Параметры процесса реновации жилого здания**

Количественные и качественные характеристики жилища, в том числе как объекта реновации, достаточно подробно рассматриваются в литературе по оценке объектов недвижимости<sup>1</sup>, поэтому основное внимание уделим параметрам процесса реновации.

Источники финансирования процесса реновации подразделяются на следующие группы:

1. Средства населения:
  - собственные источники (доходы, сбережения, средства от продажи имущества);
  - заемные средства (кредиты банков, займы организаций, ссудосберегательных кооперативов).
2. Средства коммерческих и некоммерческих организаций:
  - собственные доходы организаций;

- средства целевых внебюджетных фондов;  
- средства, привлекаемые за счет эмиссии жилищных ценных бумаг.

С учетом широкого спектра характеристик жилищного фонда становится возможной разработка проектов реновации жилых зданий с различными схемами финансирования.

Общая потребность в финансировании процесса реновации жилого здания определяется по формуле

$$K = K_0 + \sum_{t=1}^{T-1} K_t + K_T,$$

где  $K_0$  - первоначальные инвестиции в строительство жилого здания, руб.;

$K_t$  - инвестиции в реновацию жилища на шаге  $t$  (капремонт, реконструкция) на стадии эксплуатации, руб.;

$t$  - шаг расчета, года;

$T$  - срок эксплуатации объекта, лет;

$K_T$  - инвестиции в ликвидацию объекта, руб.

Процесс финансирования реновации жилищного фонда осуществляется на всех трех этапах жизненного цикла жилых зданий - финансирование нового строительства, финансирование реновации на стадии эксплуатации и на стадии ликвидации жилья с учетом переселения жильцов.

Первый этап - финансирование строительства нового жилья, как правило, предполагает внесение единовременного первоначального взноса домохозяйством -  $K_0$ . Размер первоначального взноса в зависимости от условий оплаты может находиться в диапазоне от нуля до 100 % стоимости нового жилья. Покупка нового жилья может происходить за счет предварительного накопления средств до момента получения жилья или путем накопления средств после приобретения жилья, например в случае ипотечного кредитования. Соответственно, в случае кредитования нового строительства оплата основной суммы кредита и процентов за кредит происходит уже на стадии эксплуатации жилищного фонда.

Основной формой привлечения инвестиций в жилищное строительство являются договоры о долевом участии в строительстве. По оценкам специалистов, около 80 % строящегося жилья "финансируется по тем или иным схемам долевого участия в строительстве"<sup>2</sup>.

В развитых странах преобладает рыночный подход к решению жилищной проблемы. Поскольку средний класс занимает в обществе ведущее место, возникает возможность приобретать новое жилье в кредит на основе предложений развитого жилищного рынка. Весьма важным фактором здесь является стабильность банковской системы, которая позволяет развивать рынок ипотечных кредитов.

В России, несмотря на принятые нормативно-правовые акты, обеспечивающие развитие ипотечного кредитования, масштабного применения этой формы финансирования жилищного строительства еще не произошло. Главными сдерживающими факторами продолжают оставаться низкая кредитоспособность населения, недостаток средств для "доступного запуска"

системы ипотечного кредитования, а также проблемы развития вторичного рынка ценных бумаг и рефинансирования ипотечных банков.

В целом финансовые средства муниципальных и региональных бюджетов являются лимитированными и предназначены в основном для строительства жилья малоимущих слоев населения. Причем большая часть средств идет на оплату уже завершеного строительства. Средства из федерального бюджета направляются в основном на реализацию федеральных целевых программ. При этом поддержка жилищного строительства из федерального бюджета сокращается с каждым годом. Финансирование нового строительства за счет средств предприятий и некоммерческих организаций также носит ограниченный характер.

Финансирование эксплуатации жилищного фонда включает в себя несколько видов платежей: оплату коммунальных услуг, оплату ремонтно-реконструктивных работ по жилым зданиям и, как было указано выше, выплаты по кредиту при строительстве нового жилья.

Как показал анализ, в совокупных затратах на жилище доля инвестиционно-строительных затрат (строительство жилья, текущий и капитальный ремонты) составляет более половины. Для жизненного цикла жилого здания длительностью 100 лет доля инвестиционно-строительных затрат составила 50,3 %, а доля коммунальных и прочих затрат - 49,7 %. При расчете структуры затрат с учетом жизненного цикла жилого здания в 50 лет эта структура составила, соответственно, 54,5 и 43,5 %<sup>3</sup>.

Для обеспечения нормальной жизнедеятельности населения доходы домохозяйств должны покрывать все расходы на эксплуатацию жилищного фонда и расходы на прочее потребление. Таким образом, текущие расходы населения на эксплуатацию жилищного фонда не должны превышать некоторой предельной величины. В зависимости от целей и задач социальной политики государство (муниципалитет) может полностью переложить всю ответственность по реновации жилья на население, в этом случае  $K_t \rightarrow \max$  для населения, что и сделано в нашем Жилищном кодексе. Другой крайний вариант - когда государство полностью финансирует расходы по реновации жилищного фонда, в этом случае для населения показатель  $K_t \rightarrow 0$ .

Величина предельно допустимой доли расходов, связанных с использованием жилья, в доходе семьи выступает, в первую очередь, результатом некоторого консенсуса в обществе относительно того, что является “допустимым”, а также того, какие именно расходы подлежат субсидированию. В разных странах эта величина варьируется примерно от 15 % в Финляндии до 30 % в США, Эстонии и ряде других стран<sup>4</sup>.

Потребность в субсидировании жилищных расходов в перспективе, очевидно, сохранится, поскольку, во-первых, существующие нормы отчислений на капитальный ремонт являются заниженными по сравнению с реальной потребностью в ремонте. Здесь следует отметить, что фактические сроки службы конструкций и здания в целом могут отличаться от нормативных сроков. Многое зависит от качества применяемых материалов, соблюдения технологии строительства и условий эксплуатации жилых зданий.

Во-вторых, значительная часть жилищного фонда уже сейчас имеет большой износ и требует незамедлительного обновления, при этом накопленных целевых средств по данным объектам недостаточно для проведения требуемого объема ремонтных работ.

В-третьих, низкий уровень доходов большей части населения не позволяет осуществлять единовременные расходы на ремонтные работы в полном объеме.

Для финансирования ремонтных работ на стадии эксплуатации возможны три основных механизма:

1. Накопление средств на капремонт населением - собственниками или арендаторами жилья путем отчислений средств в фонд капитального ремонта в течение межремонтного цикла. Этот способ применим для зданий с небольшим уровнем физического износа, не требующих значительных расходов в ближайшее время на проведение ремонтных работ.

2. Финансирование капремонта за счет собственников или арендаторов жилья без предварительного накопления средств на капремонт. Применение этого способа финансирования является ограниченным, поскольку стоимость капремонта зданий, как правило, составляет значительную величину. Расчеты, выполненные нами по типовому 4-этажному зданию, показали, что, например, только для замены кровли собствен-

никам одной квартиры необходимо одновременно израсходовать около 33 тыс. руб.

3. Финансирование капремонта собственниками или арендаторами жилья за счет субсидий муниципалитета или использования кредитных ресурсов с выплатой основной суммы и процентов за кредит после проведения ремонтных работ.

Второй и третий способы финансирования капремонта в большей степени применимы для объектов с высоким уровнем физического износа, требующих незамедлительного проведения ремонтных работ.

Очевидно, что проведение ремонта жилья в оптимальные сроки и осуществление эффективных проектов реновации позволят сэкономить как расходы населения, так и расходы государства (муниципалитета).

В плановой экономике низкий уровень отчислений на капремонт и недостаток внебюджетных источников финансирования жилищного строительства предусматривал значительные бюджетные расходы на создание нормальных условий проживания граждан. С переходом к рынку снизились объемы бюджетного финансирования капитального ремонта и в то же время средств населения также недостаточно для полного финансирования ремонтных работ.

Еще одним препятствием в увеличении объемов реновации жилья является недостаточное финансирование реконструкции жилищного фонда.

Поскольку с технической точки зрения реконструкция содержит элементы как нового строительства (ввод новых площадей), так и капитального ремонта, постольку логично предположить, что для финансирования реконструкции теоретически возможно применение финансовых схем, характерных для обоих методов реновации. В частности, ведутся широкие дискуссии о включении амортизационных отчислений и так называемой реновационной составляющей в текущие платежи за жилье. Причем такой способ финансирования восстановления жилищного фонда имеет место в зарубежных странах, например в Германии<sup>5</sup>. Однако в нашей стране из-за высокого уровня инфляции и социально-экономической нестабильности накопление целевых средств в течение длительного периода времени еще не получило большого распространения.

Т.Ю. Овсянникова также отмечает, что “привлечение инвестиций в реконструкцию жилых зданий, в отличие от жилищного строительства,

ограничено отсутствием или незначительностью экономических выгод у инвестора. Инвестиционно привлекательными могут быть только проекты реконструкции, предусматривающие создание дополнительной жилой площади за счет надстроек, мансард или пристроек. В таких проектах затраты на комплексную реконструкцию жилого здания (утепление ограждающих конструкций, замена инженерного оборудования и коммуникаций) включаются в стоимость дополнительной площади и частично окупаются за счет ее реализации на рынке жилья<sup>76</sup>. Очевидно, что для повышения инвестиционной привлекательности этих проектов необходимо их софинансирование, в том числе за счет средств государства или муниципалитетов.

На стадии ликвидации жилья в момент времени возникает необходимость в сносе жилых зданий и переселении жильцов. При высокой коммерческой ценности земли расходы на переселение жильцов -  $K_T$  (см. формулу) могут быть профинансированы коммерческими организациями, выполняющими вторичную застройку территорий. Другими словами, стоимость приобретаемых коммерческими организациями на аукционе земельных участков покрывает все расходы муниципалитета по обустройству земельных участков, включая расходы на переселение жильцов и снос зданий. При низкой ценности земли средств коммерческих организаций может оказаться недостаточно для переселения жильцов. Соответственно, возникает потребность в финансировании переселения за счет средств самих жильцов или субсидий государства (муниципалитета).

Жилое помещение, согласно ст. 32 Жилищного кодекса, может быть также изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием со-

ответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд. В этом случае при определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, которые собственник несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, с переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, с оформлением права собственности на другое жилое помещение, с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода.

Основные источники финансирования реновации жилых зданий в зависимости от уровня износа здания и ценности территории застройки представлены в таблице.

В данной связи, на наш взгляд, следует расширить понятие доступности жилья. Доступность жилья для населения характеризует способность домохозяйств полностью оплачивать все жилищные расходы на любой стадии жизненного цикла жилища с учетом получаемых доходов, в том числе:

- приобретение жилья при образовании новых семей;
- улучшение жилищных условий семей за счет приобретения жилья более высокого качества;
- оплата коммунальных расходов и текущих расходов по содержанию жилья;
- оплата расходов по капитальному ремонту (модернизации, реконструкции) жилого здания с учетом реальной потребности в реновации здания;
- приобретение жилья на первичном или вторичном рынках в случае сноса жилого здания.

**Источники финансирования реновации жилых зданий**

Ценность территории застройки	Уровень износа (конструкций) зданий		
	низкий	средний	высокий
Низкая	Отчисление средств собственниками в фонд капремонта	Средства собственников на оплату капремонта Средства кредитных организаций и субсидии муниципалитета	Средства населения или государства (муниципалитета) на переселение из ветхого и аварийного жилья
Высокая	Отчисление средств собственниками в фонд капремонта	Средства собственников на оплату капремонта Средства кредитных организаций и субсидии муниципалитета Средства коммерческих организаций - инвесторов проектов реконструкции жилых зданий	Средства коммерческих организаций - застройщиков территорий на снос здания и переселение жильцов

Таким образом, одной из форм доступности жилья является доступность реновации для населения. Определение потребности в финансировании реновации жилого здания включает следующие этапы:

1. Определение потребности в реновации - метод реновации (ремонта) здания, сроки, стоимость работ.

2. Определение объема накопленных целевых средств собственниками жилья к моменту реновации жилого здания.

3. Потребность в единовременном взносе собственниками жилья для проведения реновации.

4. Анализ доступности реновации жилья для населения - соотношение доходов населения и расходов на реновацию жилья.

5. Определение потребности в кредитовании процесса реновации - сроки, суммы, процентные ставки.

6. Оценка условий, выдвигаемых кредитными организациями для предоставления кредита под реновацию жилья, - сроки, суммы, процентные ставки.

7. Определение потребности в софинансировании процесса реновации - увеличение сроков кредитования, доленое участие, сокращение процентной ставки за кредит.

Структура финансирования реновации жилищного фонда существенно зависит от типа жилищной системы, т.е. от способа удовлетворения потребности общества в жилье. Различают жилищные системы, основанные на механизме государственного обеспечения жильем, и жилищные системы, основанные на рыночных механизмах удовлетворения потребности в жилье.

Большинство жилищных систем относится к смешанному типу, т.е. рыночный механизм обеспечения жильем не исключает в то же время го-

сударственного участия. Как показывает опыт, в большинстве развитых стран жилищная сфера является объектом экономического и административного регулирования с использованием различных форм финансирования. В частности, в развитых странах примерно 20 % населения считается социально незащищенным и получает практически бесплатное муниципальное жилье.

Вывод: потребность в реализации проектов реновации жилых зданий зависит от состояния жилищного фонда и потребности населения в жилье.

<sup>1</sup> См.: *Авдеева Л.Н.* Оценка народнохозяйственной эффективности реконструкции // Экономика строительства. 2000; *Березин А.О.* Методические основы совершенствования структуры воспроизводства жилищного фонда крупного города в современных условиях (на примере Санкт-Петербурга) : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05. Санкт-Петербург, 2002. 152 с.; *Заренков В.А., Панибратов А.Ю.* Современные конструктивные решения, технологии и методы управления в строительстве (отечественный и зарубежный опыт). Санкт-Петербург, 2000; *Стерликов Ф.Ф.* Экономическая теория ценности блага как интегратор трудовой теории стоимости и теории трудовой предельной полезности // Экономические науки. 2012. № 8; *Гуськова М.Ф., Стерликов П.Ф., Стерликов Ф.Ф.* К вопросу ценности продукта строительной отрасли // Теоретическая экономика. 2010. № 5.

<sup>2</sup> *Шрейбер К.А.* Вариантное проектирование при реконструкции жилых зданий. Москва, 1990. С. 68.

<sup>3</sup> *Заренков В.А., Панибратов А.Ю.* Указ. соч. С. 52.

<sup>4</sup> *Бубес Э.Я., Попов Г.Т., Шарлыгина К.Л.* Оптимальное перспективное планирование капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда / под ред. Э.Я. Бубеса. Ленинград, 1980. С. 35.

<sup>5</sup> *Березин А.О.* Указ. соч.

<sup>6</sup> *Авдеева Л.Н.* Указ. соч. С. 155.

Поступила в редакцию 06.01.2015 г.