

УДК 332.834.8

**Романова А.И.** – доктор экономических наук, профессорE-mail: [aisofi@kgasu.ru](mailto:aisofi@kgasu.ru)**Хабибулина А.Г.** – старший преподавательE-mail: [albgomer@mail.ru](mailto:albgomer@mail.ru)**Казанский государственный архитектурно-строительный университет****МЕТОДИКА АККУМУЛЯЦИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ  
В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММ ВОСПРОИЗВОДСТВА ЖИЛОГО ФОНДА  
И ОПЛАТЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ****АННОТАЦИЯ**

Разработана методика аккумуляции денежных средств членов управляющих компаний (и ТСЖ) в рамках реализации программ воспроизводства жилья, которая представляет собой комплексную управленческую инновацию, адекватна текущей макроэкономической ситуации в стране и нацелена на совершенствование расчета экономически обоснованных величин отчислений на проведение работ по текущему и капитальному ремонту, а также реконструкции жилья, с учетом пожеланий собственников и технического состояния объектов воспроизводства.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** воспроизводство жилого фонда, инновации рынка жилищных услуг, инвестирование.

**Romanova A.I.** – doctor of economical sciences, professor**Khabibulina A.G.** – senior lecturer**Kazan State University of Architecture and Engineering****TECHNIQUE OF ACCUMULATION OF MONEY RESOURCES OF PRIVATE INVESTORS  
WITHIN THE LIMITS OF REALIZATION OF PROGRAMS OF REPRODUCTION  
OF AVAILABLE HOUSING AND PAYMENT OF HOUSING AND MUNICIPAL SERVICES****ABSTRACT**

The technique of accumulation of money resources of members of management companies is developed within the limits of realization of programs of reproduction of habitation which represents a complex administrative innovation, is adequate to a current macroeconomic situation in the country and is aimed at perfection of calculation of economically well-founded sizes of deductions on work on flowing and to major repairs, and also habitation reconstruction, taking into account wishes of proprietors and a technical condition of objects of reproduction.

**KEYWORDS:** reproduction of available housing, an innovation of the market of housing services, investment.

По результатам анализа отечественного и зарубежного опыта реализации комплексных программ реновации жилого фонда в части проведения работ по его капитальному ремонту и реконструкции, учитывая мнение многих именитых экономистов (в частности Полтеровича В.М., Старкова О.Ю. [1]) в части создания строительных сберегательных касс, нами предлагается разработать инновационную для российских реалий схему по эффективному вовлечению накоплений граждан и бюджетных средств в воспроизводство жилого фонда и оплаты жилищно-коммунальных услуг по обслуживанию многоквартирного жилого фонда. Принципиальная схема по эффективному вовлечению бюджетных средств и накоплений граждан в воспроизводство жилого фонда подробно описана в статье Хабибулиной А.Г. [2]. В качестве дополнительных инновационных начинаний также можно упомянуть:

- предложение по допуску к участию в Программах ТСЖ, в управлении которых находится жилой фонд, различный по физическому и моральному износу, а также срокам ввода в эксплуатацию, что теоретически позволит запустить процесс накопления с момента ввода нового объекта в эксплуатацию, то есть расширит количество участвующих в Программах ТСЖ;

- предложение по организации процесса многоступенчатого накопления (предполагается, что процесс накопления может проходить в течение всего жизненного цикла объекта жилой

недвижимости), кредитования, предоставления целевого финансирования и грантов с целью организации возможности многократного проведения работ по воспроизводству жилья на протяжении всего жизненного цикла объекта.

Итак, как было отмечено выше, в качестве основных работ по воспроизводству жилья предлагается рассматривать работы по текущему и капитальному ремонту, а также его реконструкции. При этом в качестве объектов проведения работ выступает общее имущество членов ТСЖ.

Для внесения ясности, в нашем случае под текущим ремонтом жилья мы понимаем комплекс работ по поддержанию состояния имущества (здание, а также прилегающая территория со всей сопутствующей инфраструктурой, находящаяся в совместной собственности членов ТСЖ) в надлежащем виде; под капитальным ремонтом – комплекс значительных работ по улучшению состояния имущества до нормативного уровня; под реконструкцией – комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий, связанных с изменением основных технико-экономических показателей имущества.

При этом в зависимости от степени прогнозирования и последующего планирования сроков и стоимости работ нами предлагается разделить их на 3 группы. Данный шаг продиктован необходимостью проведения различной политики в области аккумуляции денежных средств, софинансирования со стороны государства и предоставления заемных средств со стороны строительного сберегательного банка в рамках выполнения каждой группы работ (более детально будет рассмотрено несколько ниже).

- 1) 1 группа работ – «Работы по проведению текущего и капитального ремонта имущества, которые могут быть достаточно четко спланированы ввиду наличия нормативно установленных сроков службы имущества (5-30 лет) и периодичности проведения ремонтных работ».
- 2) 2 группа работ – «Работы по проведению текущего и капитального ремонта имущества, которые тяжело спланировать заранее и возникающие в результате необходимости устранения дефектов конструктивных элементов, появившихся в результате неправильного проектирования, строительства и монтажа, использования некачественных материалов (во время строительства), неправильной эксплуатации и т.д.
- 3) 3 группа работ – «Работы по реконструкции имущества» (преимущественно речь идет о зданиях).

В составе 1 группы предлагается рассматривать следующие виды работ (в процессе составления перечня работ были учтены рекомендации, приведенные в Постановлении Государственного комитета РФ по строительству и ЖКХ от 27.09.03 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и МГСН 301.01-96 «Об организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве») [4, 16]:

1. Стены и фасады:
  - герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов;
  - ремонт и окраска фасадов.
2. Крыши:
  - полная замена и/или усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование;
  - полная замена и/или устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб;
  - полная замена и/или ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;
  - полная замена и/или восстановление парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров для радиостоек, устройств заземления здания.
3. Оконные и дверные заполнения:
  - полная замена и/или восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в местах общего пользования.
4. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды:
  - полная замена и/или восстановление металлических перил;
  - полная замена и/или восстановление отдельных элементов крылец;
  - полная замена и/или восстановление зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконами верхних этажей.
5. Внутренняя отделка:
  - полная замена и/или восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.

6. Наружная отделка:
  - очистка, промывка, окраска фасадов, лоджий и балконов;
  - полная замена и/или восстановление участков штукатурки и облицовки.
7. Центральное отопление:
  - полная замена и/или восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
8. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:
  - полная замена и/или восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения (кроме поквартирной разводки), включая насосные установки в жилых зданиях.
9. Электроснабжение и электротехнические устройства:
  - полная замена и/или восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
10. Вентиляция:
  - полная замена и/или восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции.
11. Мусоропроводы:
  - полная замена и/или восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств.
12. Специальные общедомовые технические устройства:
  - полная замена и/или восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями.
13. Внешнее благоустройство:
  - полная замена и/или восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;
  - полная замена и/или восстановление газонов;
  - полная замена и/или укрепление, замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

В составе 2 группы предлагается рассматривать следующие виды работ [6, 7]:

1. Фундаменты:
  - заделка и расшивка швов, трещин;
  - устранение местных деформаций путем перекладки, усиления (без переселения жильцов);
  - восстановление участков гидроизоляции фундаментов.
2. Стены:
  - заделка трещин, расшивка швов;
  - герметизация стыков элементов полносборных зданий и заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
  - восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов (без переселения жильцов);
  - утепление наружных стен (улучшение теплозащитных свойств ограждающих конструкций без переселения жильцов).
3. Перекрытия:
  - заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
  - заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
4. Лестницы, балконы:
  - заделка выбоин, трещин ступеней и площадок, а также бетонных и железобетонных балконных плит;
  - замена отдельных ступеней, проступей, подступенков (без переселения жильцов).

В составе 3 группы предлагается рассматривать следующие виды работ (в процессе составления перечня работ были учтены рекомендации, приведенные в Письме Государственного Комитета РФ по жилищной и строительной политике от 28.04.94 г. № 16-14/63 [8]):

- изменение планировки помещений;
- возведение надстроек, встроек, пристроек;
- повышение уровня инженерного оборудования, включая реконструкцию инженерных сетей (кроме магистральных);
- улучшение архитектурной выразительности зданий.

В зависимости от группы планируемых к выполнению в будущем работ целесообразно предложить различные алгоритмы аккумуляции денежных средств ТСЖ.

Так, для работ 1 группы логично предложить алгоритм, основанный на нормативных сроках эксплуатации имущества (расчеты приведены в следующем параграфе диссертации) [3]. Для работ 2 и 3-ей групп для каждого ТСЖ может быть предложен свой индивидуальный алгоритм, зависящий от пожеланий и материальных возможностей его членов (рис. 1).



Рис. 1. Основные направления по разработке алгоритмов аккумуляции денежных средств ТСЖ

Одновременно данные механизмы аккумуляции предлагается дополнить механизмами предоставления целевого финансирования, грантов и льгот, за надлежащую работу которых наделяется ответственностью специально созданный Фонд воспроизводства жилья (далее – Фонд). При этом работы по планированию и координации реализации Программ всецело предлагается возложить на Фонд [3].

В качестве основных функциональных обязанностей Фонда мы предлагаем включить (рис. 2):

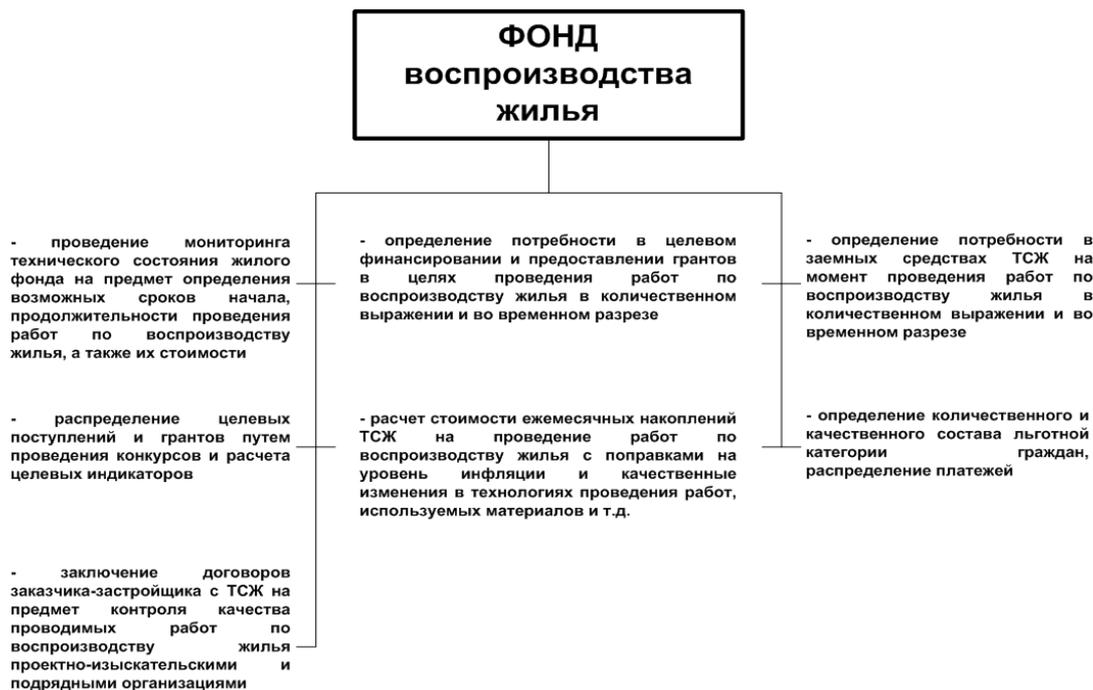


Рис. 2. Схема функциональных обязанностей Фонда воспроизводства жилья

В нашем случае право на получение денежных потоков, связанных с целевым финансированием, в первую очередь предлагается предоставить ТСЖ, на балансе которых находятся жилые дома с более низкими техническими характеристиками конструктивных элементов и внутренних инженерных сетей. При этом акцент должен быть смещен в сторону софинансирования производства работ 2 группы, т.е. в первую очередь за счет бюджетных средств должны устраняться дефекты конструктивных элементов и внутренних инженерных сетей жилых домов, явившихся следствием некачественного проектирования этих зданий,

применения в процессе строительства заведомо неэффективных (или не проверенных надлежащим образом) технико-технологических решений, некачественного строительства и т.д.

В этой связи конкурсный отбор на получение целевого (бюджетного) финансирования, в соответствии с нашим мнением, должны проходить не только жилые объекты в составе ТСЖ, но и конкретные работы. При этом на первом этапе предлагается проводить конкурсный отбор ТСЖ (жилых объектов в составе ТСЖ, если их несколько), на втором – конкурсный отбор финансируемых работ. Таким образом, на практике может сложиться такая ситуация, когда ТСЖ будет иметь право на возмещение затрат со стороны бюджета только на ряд конкретно оговоренных во время проведения конкурса работ, что в период роста бюджетного дефицита страны, субъектов РФ и муниципалитетов является экономически оправданным шагом. В свою очередь, гранты предлагается распределять на конкурсной основе, уровень износа уже не будет играть определяющего значения. Основная их функция – финансирование экспериментальных объектов для технологической отработки инновационных решений в области конструктивных элементов и внутренней инженерии жилого дома. В этой связи акцент по предоставлению грантов должен быть смещен в сторону финансирования 3 группы работ.

Итак, резюмируя вышесказанное, следует отметить, что в рамках работ по воспроизводству жилья предлагается наделить ТСЖ правом (на конкурсной основе) на получение средств целевого финансирования и грантов.

В дополнение, учитывая тот факт, что зачастую общая масса членов ТСЖ неоднородна по своему составу в части совокупных семейных доходов, при этом практически всегда, особенно в старом жилом фонде, присутствуют семьи с очень низким уровнем доходов, в этой связи с целью поддержания положительной платежной дисциплины с момента заключения договора кредитования в Строительном сберегательном банке предлагается предоставлять льготы данной категории семей с начислением их на персонафицированные счета, открытые в любом коммерческом банке.

В итоге, с момента принятия на общем собрании членов ТСЖ положительного решения об участии в Программе воспроизводства жилья в качестве основных функциональных его обязанностей можно рассмотреть следующие позиции (рис. 3):



Рис. 3. Функциональные обязанности ТСЖ (с момента принятия на общем собрании членов ТСЖ положительного решения об участии в Программе воспроизводства жилья)

В целом, основная идея предложенной нами принципиальной схемы по эффективному вовлечению накоплений граждан и бюджетных средств в воспроизводство жилого фонда заключается в том, что ТСЖ дается право на добровольной основе участвовать в программах воспроизводства жилья. При этом предлагается механизм аккумуляции денежных средств на персональных сберегательных счетах ТСЖ в Строительном сберегательном банке с целью создания условий в будущем для относительно безболезненного проведения работ по воспроизводству жилья. В свою очередь, со стороны государства предлагается механизм льготного кредитования (в случае наличия персонального сберегательного счета) и конкурсного целевого софинансирования, предоставления грантов.

Одновременно предложенная принципиальная схема предполагает возможность добровольного участия ТСЖ в ней на протяжении всего жизненного цикла объекта жилой недвижимости.

Для внесения большей ясности в наши рассуждения приведем простой пример. Общепринято считать, что сроки эксплуатации основных несущих конструкций многоквартирных жилых зданий, возводимых в России, составляют 100-150 лет, т.е. по логике вещей это и есть срок жизненного цикла объекта жилой недвижимости. В свою очередь, работы по текущему и капитальному ремонту, в соответствии с принятыми нормами, требуется проводить гораздо чаще (так, сроки эксплуатации основных внутренних инженерных сетей составляют 10-30 лет). В этой связи, с нашей точки зрения, логично предложить такую схему, которая позволила бы ТСЖ непрерывно участвовать в программе воспроизводства жилья на протяжении всех этих 100-150 лет (до сноса жилья), то есть иметь право на бессрочную аккумуляцию денежных средств и многократное получение банковских кредитов и государственных субсидий и грантов.

Такой ход событий обязывает государство в лице Фонда на достаточно серьезном уровне постоянно заниматься планированием затрат на проведение работ по воспроизводству жилья, а также будущих поступлений на персональные счета. Наиболее оптимальный шаг – принятие среднесрочных программ (расчетный срок – 4-5 лет) с их ежегодной корректировкой по результатам:

- заявленных планов на проведение работ по воспроизводству жилья со стороны ТСЖ, участвующих в них;

- мониторинга технического состояния жилого фонда ТСЖ, участвующих в них, по результатам которого можно предварительно оценить возможные сроки подачи заявок в текущем отчетном году, стоимость проведения работ, а также потребность в заемных средствах;

- экспертных оценок по возможности начала участия в программах новых ТСЖ (с оценкой сроков и объемов поступления накоплений на персональные сберегательные счета).

Конечная цель этих программ – оценочный расчет баланса прихода/расхода денежных средств в Строительном сберегательном банке с целью:

- 1) в случае их дефицита:

- восполнить нехватку частично путем выделения из бюджетов различных уровней целевых финансовых средств и грантов, а также привлечения целевых финансовых средств ЦБ РФ.

- 2) в случае их профицита:

- разместить на открытом финансовом рынке с целью их приращения.

В дополнение следует отметить, когда мы говорим о программах во множественном числе, не следует понимать, что все они разные. На самом деле, это одна и та же программа, только ежегодно корректируемая по мере включения новых ТСЖ, изменения состояния жилого фонда и т.д.

Резюмируя вышесказанное, также следует отметить, что, помимо мониторинга технического состояния общего имущества ТСЖ, который должен проводиться в обязательном порядке, Фонд призван выполнять достаточно важную и полезную для ТСЖ задачу в части предоставления услуг по расчету рекомендуемой стоимости ежемесячных накоплений на проведение работ по воспроизводству жилья. Несомненно, подобная работа должна проходить с согласия ТСЖ, и они вправе принимать решение следовать предложенным рекомендациям или нет. Однако она очень полезна в том плане, что ТСЖ предоставляется возможность грамотного планирования процесса аккумуляции денежных средств с учетом всех нюансов физического и морального износа элементов их общего имущества.

Мы согласимся, что подобные расчеты актуальны преимущественно в отношении работ 1-ой группы, которые заранее можно спланировать. Однако в отношении работ 2 и 3-ей групп также могут быть рассчитаны приемлемые для ТСЖ алгоритмы после принятия решений об их производстве по результатам мониторинга технического состояния общего имущества, выполненного Фондом.

Как было отмечено выше, с наступлением периода начала проведения работ по воспроизводству жилья предлагается запускать механизмы кредитования, за надлежащее функционирование которых будет нести ответственность Строительный сберегательный банк.

В общей сложности нами предлагается наделение Строительного сберегательного банка следующими функциональными обязанностями (рис. 4):



Рис. 4. Функциональные обязанности Строительного сберегательного банка

С целью организации возможности предоставления кредитных средств на льготной основе, т.е. по более низким, чем на открытом рынке (у других коммерческих банков), ставкам предлагается следовать следующим принципам:

- устанавливать %-ый доход по депозитам (сберегательные счета) несколько ниже рынка;
- заключать напрямую договора кредитования (возможны иные способы) с ЦБ РФ с целью привлечения денежных средств по ставке рефинансирования данной организации, что в последующем также даст возможность выдавать кредиты ТСЖ по более низким, чем по рынку, ставкам.

В заключение следует отметить, что результаты проведенного анализа зарубежного опыта реализации комплексных программ реновации жилых домов позволили несколько по-иному взглянуть и оценить эффективность аналогичных отечественных программ. В результате была предложена авторская инновационная схема по эффективному вовлечению накоплений граждан и бюджетных средств в воспроизводство жилого фонда (текущий и капитальный ремонт, реконструкция), реализация которой позволит решить многие уже накопившиеся проблемы в данной сфере, так и те, которые появятся в будущем в связи с постепенным износом существующего и планируемого к строительству жилого фонда.

Ее внедрение в жизнь даст серьезный толчок для многих ТСЖ, в т.ч. для вновь созданных, задуматься о необходимости начать заботиться о будущем своего жилого фонда уже сейчас путем добровольных накоплений, зная при этом, что их инициатива будет отблагодарена как минимум приумножением сделанных вкладов и последующим предоставлением, причем неоднократно, льготных кредитов на проведение работ по текущему и капитальному ремонту, реконструкции жилья, но и возможностью многократного получения бюджетных субсидий и грантов.

По результатам авторских исследований, считаем возможным разработку инновационного алгоритма расчета суммы ежемесячных накоплений денежных средств ТСЖ в Строительном сберегательном банке, предназначенных для последующего финансирования производства работ по воспроизводству жилья. Несомненно, относительно универсальный алгоритм можно составить только в отношении работ 1 группы, так как в этом случае расчеты можно строить в привязке к нормативным срокам службы конструкций и инженерных систем. Однако изначально нужно принимать во внимание следующие моменты:

1) В течение нормативного физического срока службы жилого здания возникнет неоднократная потребность в проведении работ 1 группы воспроизводства жилья, т.к. средние нормативные сроки службы большинства его конструкций и инженерных систем относительно невелики. Так, если нормативный срок службы многоквартирных кирпичных зданий может достигать 150 лет, то, например, нормативный межремонтный срок службы систем водоснабжения и водоотведения дома – всего лишь 10-45 лет.

2) Для каждого элемента конструкции характерен свой нормативный срок службы. Так, например, если для систем горячего водоснабжения он равен 10-15 лет, то для слаботочных систем – 8-15 лет.

В этой связи возникает целесообразность организации процесса накопления на протяжении всего жизненного цикла объекта жилой недвижимости. При этом, принимая во внимание различие в межремонтных сроках, учет процесса накопления для каждого вида работ предлагается вести по отдельности.

В данном случае в целях наглядного отображения процесса аккумуляции денежных средств и их последующего расходования предлагается наладить процесс управленческого их учета, который целесообразно вести совместными усилиями ТСЖ и Фонда воспроизводства жилья. Управленческий учет может вестись путем создания субсчетов для отдельных групп работ, сгруппированных по конструктивной принадлежности. При этом каждый субсчет должен содержать конкретный перечень работ. Столь подробная детализация необходима для создания условий, когда накопление денежных средств будет происходить под конкретные виды работ, а не под абстрактные цели. Несомненно, подобный подход может быть осуществлен только с привлечением технических специалистов Фонда воспроизводства жилья.

Однако такая детализация оправдывает потраченные усилия, так как в итоге:

- для каждого члена ТСЖ будет создана наглядная возможность видеть, на какие цели происходит накопление их денежных средств;

- будет создана возможность своевременного и достаточно корректного внесения изменений в планы аккумуляции денежных средств в зависимости от динамики коррекции сметной стоимости работ, обусловленной инфляционным давлением и качественными изменениями в части внедрения инновационных технических решений (данная задача возлагается на Фонд воспроизводства жилья).

В дополнение следует отметить, что структура субсчетов управленческого учета разнотипных многоквартирных жилых домов имеет много общего, однако она на 100 % не идентична. 100 %-ная идентичность будет прослеживаться в зданиях однотипных серий.

В итоге объем ежемесячных взносов может быть рассчитан как сумма накоплений, относящихся к конкретно взятому субсчету (количество субсчетов – 12):

$$A_p^{(e)} = \sum_{j=1}^{12} \sum_{i=1}^n A_{pi}^{(e)j},$$

где  $A_p^{(e)}$  – общая сумма ежемесячных накоплений ТСЖ;

$A_{pi}^{(e)j}$  – сумма ежемесячных накоплений ТСЖ для выполнения  $i$ -ой работы  $j$ -субсчета;

$i=1-n$  – перечень работ, различный для каждого субсчета;

$j=1-12$  – субсчета «Стены и фасады», «Крыши», «Оконные и дверные заполнения», «Лестницы, балконы, крыльца», «Внутренняя и наружная отделка», «Центральное отопление», «Водопровод и канализация, горячее водоснабжение», «Электроснабжение и электротехнические устройства», «Газовые сети и оборудование», «Вентиляция и кондиционирование», «Специальные общедомовые технические устройства», «Внешнее благоустройство».

В данном случае расчет величины ежемесячных накоплений для выполнения  $i$ -ой работы  $j$ -субсчета ( $A_{pi}^{(e)j}$ ) следует выполнять, исходя из нормативных межремонтных сроков эксплуатации и сроков службы ( $T_{pi(мес)}^j$ ) той конструкции, в отношении которой предполагается проведение работ.

В целях упрощения алгоритма расчетов мы предположим, что аккумуляция денежных средств происходит только на проведение работ по капитальному ремонту, то есть предполагается полная замена конструкции, изделия и т.д. по истечении нормативного срока службы. Однако на практике нормативная величина – вещь, не всегда достижимая. Так, при достижении 70 % физического износа ответственных конструкций резко увеличивается вероятность возникновения аварийных ситуаций с серьезными экономическими последствиями

(например, возникновение протечек в газовой сети с последующим взрывом или выход из строя системы отопления в зимний период с последующей ее разморозкой).

Аналогичные доводы применимы в отношении всего жилого здания. Принято считать, что при физическом износе более 60 % резко повышается экономическая оправданность мнений в пользу его сноса.

В этой связи, по мнению авторов, при расчете  $A_{pi}^{(e)j}$  в отношении ряда конструктивных элементов к величине показателя нормативной службы применим коэффициент 0,7:

$$A_{pi}^{(e)j} = \frac{C_{pi(B)}^j}{0,7 * T_{pi(мес)}^j},$$

где  $C_{pi(B)}^j$  – стоимость выполнения  $i$ -ой работы  $j$ -субсчета в базисных ценах (на начало отчетного года);

$T_{pi(мес)}^j$  – нормативный срок службы конструктивного элемента « $i$ »  $j$ -субсчета в месяцах.

В дальнейшем, т.е. в конце каждого года, нами выдвигается идея необходимости пересчета общей величины требуемых к аккумуляции в течение отчетного года накоплений ( $A_p^{(e)}$ ) с учетом произошедших изменений в стоимости работ к концу отчетного года ( $k_{инф.i}^j$ ), так как изначально при определении величины ежемесячных накоплений расчеты производятся исходя из стоимости работ, установившихся на начало отчетного года, и коэффициента технологических изменений ( $k_{тех.i}^j$ ).

Следует отметить интересный факт. Обычно предполагается, что  $k_{тех.i}^j$  преимущественно будет принимать значения меньше 1, так как прогресс новых технологических решений идет в сторону уменьшения удельной стоимости продукции. По нашему мнению, в действительности это не всегда так. Существует достаточное количество примеров, когда в угоду отдельным транснациональным корпорациям (мировым монополистам в своей отрасли) принимались политизированные решения по законодательному запрету использования тех или иных материалов под предлогом их экологической небезопасности в жизнедеятельности человека (например, хладагент «фреон», асбест и т.д.), что приводило к вытеснению с рынка многих стран дешевой и относительно качественной продукции (по прошествии некоторого времени, когда было уже поздно, обнаруживалось, что ранее предъявленные объявления были частично или полностью сфальсифицированы).

$$A_p^{(e)} = \sum_{j=1}^{12} \sum_{i=1}^n A_{pi}^{(e)j} * k_{инф.i}^j * k_{тех.i}^j,$$

где  $A_p^{(e)}$  – общая сумма накоплений ТСЖ за год;

$A_{pi}^{(e)j}$  – сумма накоплений ТСЖ за год для выполнения  $i$ -ой работы  $j$ -субсчета;

$k_{инф.i}^j$  – коэффициент прироста (инфляции) величины затрат за год для выполнения  $i$ -ой работы  $j$ -субсчета;

$k_{тех.i}^j$  – коэффициент технологических изменений за год в отношении  $i$ -ой работы  $j$ -субсчета.

$$A_{pi}^{(e)j} = \frac{C_{pi(B)}^j}{0,7 * T_{pi(год)}^j},$$

где  $T_{pi(год)}^j$  – нормативный срок службы конструктивного элемента « $i$ »  $j$ -субсчета в годах.

$$K_{инф.i}^j = \frac{C_{pi(t)}^j}{C_{pi(B)}^j},$$

где  $C_{pi(t)}^j$  – стоимость выполнения  $i$ -ой работы  $j$ -субсчета в ценах на конец отчетного года.

$$K_{тех.i}^j = \frac{C_{pi(t)(N)}^j}{C_{pi(B)}^j},$$

где  $C_{pi(t)(N)}^j$  – стоимость выполнения  $i$ -ой работы  $j$ -субсчета с учетом технологических изменений в ценах на конец отчетного года.

В итоге после проведения перерасчета существует большая вероятность возникновения дефицита накопленных за отчетный год средств, обусловленная инфляционным ростом цен (в последнее время в связи с мировым экономическим кризисом также возросла вероятность дефляции цен, что может привести к возникновению профицита).

Следует особо отметить, что процедура перерасчета затрагивает только ту сумму, которая была накоплена в течение данного отчетного периода (года). В процессе пересчета не учитывается тот факт, что инфляция/дефляция цен приводит к уменьшению/увеличению стоимости всех накопленных денежных средств, а не только тех, которые были аккумулированы в текущем отчетном году. Однако, если производить пересчет предыдущих накоплений и разницу относить на текущий год, то в случае серьезного инфляционного роста цен, как, например, это было в строительной отрасли в предкризисные 2006-2008 гг., когда темп роста сметной стоимости ремонтно-строительных работ был бы значительно выше величины депозитной ставки Строительного сберегательного банка (как мы помним, нами была предложена идея начисления %-ных платежей на накопленные денежные средства ТСЖ), то может возникнуть ситуация, когда по результатам пересчета потребуется резко увеличить величину ежемесячных платежей в следующем отчетном году.

В этой связи с целью снижения вероятности резкого роста величины ежемесячных платежей предложенная выше политика коррекции вполне оправдана. В итоге в период стабильного роста экономики страны, а мы понимаем, что это сопряжено с инфляцией, пусть и не большой, а также при отсутствии внедрения новых прорывных инновационных технологий в области ЖКХ к моменту начала работ по капитальному ремонту сумма накоплений будет всегда меньше сметной стоимости работ, то есть всегда будет возникать потребность в заемных средствах, пусть и не в таком количестве, как это было бы при отсутствии процедуры плановой аккумуляции денежных средств ТСЖ на воспроизводство жилого фонда.

Одновременно в процессе пересчета не стоит забывать о том, что итоговая сумма ежемесячных накоплений за отчетный год дополнительно увеличивается на сумму, сформировавшуюся в результате их %-ного прироста, зависящую от величины депозитной ставки Строительного сберегательного банка.

$$A_p^{(e)разница} = A_p^{(e)} - 12 * A_p^{(e)} - A_p (\%),$$

где  $A_p^{(e)разница}$  – разница, сформировавшаяся по результатам пересчета необходимой величины накоплений ТСЖ по итогам отчетного года;

$A_p(\%)$  – величина %-ных начислений Строительного сберегательного банка на накопления ТСЖ, перечисленные в отчетном году.

$$A_p^{(e)} = \sum_{j=1}^{12} \sum_{i=1}^n A_{pi}^{(e)j} \pm \frac{A_p^{(e)разница}}{12},$$

где  $A_p^{(e)}$  – общая скорректированная величина ежемесячных накоплений ТСЖ, подлежащих перечислению в Строительный сберегательный банк в течение года, идущего за отчетным.

После приведенных алгоритмов возникает вопрос, связанный с определением потенциальной величины ежемесячных сборов в Республике Татарстан. Нами предлагается произвести оценочный расчет величины ежемесячных поступлений в Строительный сберегательный банк, аккумулируемых с целью последующего проведения основной массы работ 1-ой группы, связанных с капитальным ремонтом общего имущества ТСЖ.

В качестве примера рассмотрим 3 сценария развития событий в Республике Татарстан:

1. «Пессимистичный» – 25 % МКД участвует в процедуре накопления;
2. «Базовый» – 50 % МКД участвует в процедуре накопления;
3. «Оптимистичный» – 75 % МКД участвует в процедуре накопления.

В общей сложности в соответствии с предложенными сценариями в процедурах накопления могли бы принять участие:

- 11812 МКД (15 млн. м<sup>2</sup> жилья) – пессимистичный вариант;
- 23623 МКД (30 млн. м<sup>2</sup> жилья) – базовый вариант;
- 35435 МКД (45 млн. м<sup>2</sup> жилья) – оптимистичный вариант.

В процессе определения общей величины ежемесячных накоплений произведем оценочный расчет сметной стоимости работ по капитальному ремонту в расчете на 1 кв.м. жилья в разбивке по субсчетам управленческого учета аккумуляции денежных средств на проведение работ 1 группы по воспроизводству жилья (на примере объекта-аналога – 9-этажный кирпичный дом площадью 6522 м<sup>2</sup>. В процессе расчетов будем отталкиваться от величины сметной стоимости строительства нового жилья.

С учетом усредненных показателей срока службы конструкций и инженерных систем многоквартирных жилых зданий общий объем ежемесячных накоплений может составить (табл.):

1. «Пессимистичный» – 224,0 млн. руб.;
2. «Базовый» – 431,0 млн. руб.;
3. «Оптимистичный» – 666,35 млн. руб.

Таблица

**Величина ежемесячных накоплений в Строительном сберегательном банке  
по Республике Татарстан**

Субсчета	Величина ежемесячных накоплений, млн. руб.		
	Пессимистичный	Базовый	Оптимистичный
Стены и фасады			
Крыши	33,16	64,04	98,53
Оконные и дверные заполнения			
Лестницы, балконы, крыльца			
Внутренняя и наружная отделка	58,4	114,54	174,27
Центральное отопление	19,32	36,37	57,02
Водопровод и канализация, горячее водоснабжение	25,21	48,15	74,70
Электроснабжение и электротехнические устройства	67,21	132,16	200,75
Газовые сети и оборудование			
Вентиляция и кондиционирование	14,06	25,85	41,24
Специальные общедомовые технические устройства	6,59	10,91	18,84
Внешнее благоустройство			
<b>Итого</b>	<b>223,95</b>	<b>432,02</b>	<b>666,35</b>

Таким образом, представленная автором управленческая новация в форме «Фонда воспроизводства жилья» и «Строительного сберегательного банка» усилит возможность массового привлечения инвестиционных средств населения и повысит доступность жилья. Дальнейшее усиление роли предложенных финансовых формирований и населения в сфере строительства и жилищно-коммунальных услуг повысит надежность работы инженерно-коммунальных систем жизнеобеспечения и комфортность условий проживания граждан.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Полтерович В.М., Старков О.Ю. Проблема трансплантации ипотечных институтов в переходных экономиках: роль стройсберкасс. – М.: ЦЭМИ РАН, 2006. – 92 с.
2. Хабибулина А.Г. Управленческая новация по эффективному вовлечению бюджетных средств и накоплений граждан на рынок строительных и жилищно-коммунальных услуг // Известия КГАСУ, 2011, № 1 (15). – С. 256-264.
3. Хабибулина А.Г. Инновационная модель инвестирования сбалансированного развития рынка жилья (на примере Республики Татарстан). Дисс ... к.э.н. ... 08.00.05. – Казань: КХТИ. – 163 с.

4. Романова А.И. Инвестиционное стимулирование рынка строительных услуг // Известия КГАСУ, 2010, № 2 (14). – С. 339-344.
5. Романова А.И., Миронова М.Д., Монетова Е.М. Стимулирование внебюджетных инвестиций в региональный жилищно-коммунальный комплекс // Вестник ИНЖЭКОНа, 2010, № 5. – С. 81-85.
6. МГСН 301.01-96 «Об организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве».
7. Постановление Государственного комитета РФ по строительству и ЖКХ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
8. Письмо Государственного Комитета РФ по жилищной и строительной политике от 28.04.94 г. № 16-14/63.

#### REFERENCES

1. Polterovich V.M., Starkov O.Yu. A problem of transplantation of hypothecary institutes in transitive economy: a role of building-and-loan association. – M.: SEMI the Russian Academy of Sciences, 2006. – 92 p.
2. Khabibulina A.G. Administrative novation on effective involving of budgetary funds and accumulation of citizens on the market of building and housing-and-municipal services // Izvestiya KGASU, 2011, № 1 (15). – P. 256-264.
3. Khabibulina A.G. Innovative model of investment of balanced development of the market of habitation (on the Republic of Tatarstan example). The dissertation...cand. of econ. sci. ... 08.00.05. – Kazan: KHTI. – 163 p.
4. Romanova A.I. Investment stimulation of the market of building services // Izvestiya KazGASU, 2010, № 2 (14). – P. 339-344.
5. Romanova A.I., Mironova M.D., Monetova E.M. Stimulation of off-budget investments into a regional housing-and-municipal complex // Vestnik INZhEKONA, 2010, № 5. – P. 81-85.
6. MGSN 301.01-96 «About the organisation of major repairs of residential buildings in to Moscow».
7. The decision of the State committee of the Russian Federation on building and housing and communal services from 27.09.2003 № 170 «About the statement of rules and norms of technical operation of available housing».
8. The letter of the State Committee of the Russian Federation on the housing and building policy from 28.04.94 № 16-14/63.