

# «ГДЕ ДЕНЬГИ, ЗИН?»

## О КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ

О проблемах, связанных с капитальным ремонтом жилых зданий, мне доводилось писать ещё лет десять с лишним назад, комментируя в газете «Недвижимость Сибири», светлая ей память, начавшуюся в то время реформу ЖКХ. Тогда думалось, что эти проблемы встанут во всей красе лет через пять. Но вся реформа ограничилась лишь тем, что государство перекладывало свои затраты на плечи населения. Увлечённые этим занятием, власти всех уровней и думать забыли о переходе к рыночным отношениям в сфере жилищно-коммунальных услуг. Были, правда, и указы проплого президента, и законодательные установления, пыгавшиеся вытлкать реформу из насзженной колеи, но где там. И только теперь, с появлением нового Жилищного кодекса, что-то начало шевелиться. Он (Жилищный кодекс. – ТП) полностью перекладывает на собственников жилья обязанности по обеспечению содержания и эксплуатации жилого дома. И вот тут-то он и встал, вопрос о том, где брать деньги на капремонт жилья и кто их должен платить.

В «мире капитала» такой проблемы нет, как нет (во всяком случае, не должно быть) и у отечественных капиталистов проблемы, где взять деньги на новый агрегат, когда старый отработал свой срок. Есть законодательные нормы амортизации, относимой на издержки производства. Раз это издержки, то они включаются в цену продукции. Но, в отличие от той части выручки, которая компенсирует, скажем, затраты на приобретение сырья и материалов, амортизационные средства не пускаются тут же в дело, а накапливаются, пока не подойдёт к концу срок службы какаго-нибудь агрегата. И тогда на накопленные средства покупается новый.

А чем, собственно, отличается жилой дом, предназначенный для сдачи в аренду (наш Гражданский кодекс, а за ним и Жилищный почему-то предпочли для жилых помещений использовать термин «наём»)? Для собственника дома, арендодателя, это такое же средство производства, приносящее доход. Разница лишь в том, что живёт оно очень долго. А потому не заменяется новым, а через какой-то, довольно долгий, срок капитально ремонтируется (впрочем, то же самое и со зданиями и сооружениями про-

изводственного назначения).

В рыночных экономиках к жилым домам и подходят как к средствам производства: государство устанавливает нормы амортизации жилых зданий, а арендодатель в соответствии с ними включает амортизацию в арендную плату, которую берёт с жильцов. Так что арендная плата включает три компонента: плату за обслуживание и текущий ремонт, амортизацию (отчисления на капитальный ремонт), вкпе составляющие издержки домовладельца, и прибыль. (Что касается платы за коммунальные услуги, то это отдельная статья; арендатор может платить прямо компаниям, оказывающим эти услуги, а может через домовладельца.)

Если же дом представляет собой кондоминиум, по-нашему товарищество собственников жилья, которым принадлежат квартиры в этом доме, то дело обстоит похожим образом: собственники квартир должны ежемесячно вносить определённые суммы (в соответствии с нормами амортизации) в амортизационный фонд кондоминиума, который, как придёт срок, используется на оплату капитального ремонта здания. Такой порядок существует в ряде стран, не поручусь, правда, что во всех. Но если семья живёт в собственном односемейном доме, капремонт – это её проблема, тут ни в одной стране законодательство не требует ничего накапливать.

Во многих странах (кроме, пожалуй, только США) есть и общественный – обычно муниципальный – жилищный фонд. Опять же не поручусь, что во всех, но в ряде стран амортизационный фонд для него накапливается аналогично – из арендной платы. С малоимущих арендная плата ниже, она берётся в зависимости от их доходов (вплоть до полного освобождения от платы). Но это означает, что им аренда жилья дотируется и соответствующая часть дотации идёт в амортизационный фонд.

А как обстоит дело у нас? Жилищный кодекс (раздел VII) в отношении капремонта совершенно невнятен, а слово «амортизация» в нём вообще отсутствует. Говоря в статье №154 о структуре платы за жильё в государственном или муниципальном жилищном фонде, он называет две составляющие: плату за наём (по сути, это прибыль арендодателя) и

текущие издержки (на обслуживание и текущий ремонт). К чему добавляет: «Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счёт собственника жилищного фонда». Откуда собственник будет брать деньги на это, пусть у него голова болит. Да и что это за «общее имущество», не очень понятно. Здание целиком – это общее имущество или как? Собственник помещения в многоквартирном доме должен платить за обслуживание,



а также текущий и капитальный ремонт общего имущества. Опять же, как платить? Сколько? Когда? В советские времена доля квартиплаты в финансировании жилищного хозяйства составляла 2–3%. Остальное доплачивало государство. Доброе было. Но государство-то не сеет и не пашет, где же оно брало деньги? А у своих же граждан. Будучи единственным работодателем, не доплачивало работникам, а всю разницу между выручкой и затратами предприятия забирало себе. (Были, конечно, игры в хозрасчёт, когда предприятиям оставляли какую-то часть этой разницы, называя её «прибылью», но с настоящей прибылью она имела мало общего.) Все эти деньги сваливались в общий котёл, а потом из них и финансировались разные нужды (в том числе дотировались цены на продукты, оттого и стоили продукты тогда дёшево). В общем, сплошное «перекрёстное финансирование», как модно сейчас говорить.

Никаких амортизационных фондов для жилья не было и в помине, а ЖКХ жило по смете. Каждый год писались заявки, сколько денег нужно на текущее обслуживание жилья, на капремонт жилья и инженерных коммуникаций и всё прочее. Но очередь за деньгами из общего котла была длинной, и ЖКХ стояло в ней далеко в конце. У государства было много куда более важных трат: нужно было строить заводы, чтобы возводить другие заводы, заводить выращивание риса в Казахстане, космос осваивать, танков ещё больше изготавливать, дружественным режимам помогать, да мало ли ещё чего. А что оставалось, делилось между отраслями

социальной сферы. Оставалось же на долю ЖКХ, понятно, куда меньше, чем оно просило, и его заявки пропорционально урезались. Вот так мы и въехали в капитализм с недоремонтированными домами и инженерными коммуникациями. И не «демократия», «либераль» и прочие реформаторы тому виной, а советское государство, десятилетиями растраниживавшее те деньги, которые должны были составлять амортизационный фонд для жилья.

Правда, и российское государство не без греха. Наши законодатели, приняв ещё в 1993 году закон «О федеральной жилищной политике», проблемой источников средств на капремонт жилья не озаботились, пустив её на самотёк. И механизм финансирования ЖКХ оставался и остаётся до сих пор таким же, как при социализме, рыночные отношения там и не ночевали. Местные бюджеты, даже получая вспомоществование из федерального, могли выделять на капремонт только какие-то крохи. А износ жилищного фонда и коммунаций, накопившийся ещё в советские времена, продолжал нарастать.

Что делать, в общих чертах очевидно. Нужно чётко определить механизм формирования амортизационных фондов (которые должны быть отдельными для каждого многоквартирного дома, а не общим котлом по всему городу или району) и управления ими, нормы амортизации и порядок выплаты жильцами амортизационных отчислений. Но из их выплат должна складываться только часть амортизационного фонда: та, которая согласно нормам амортизации должна накопиться с момента, когда эта механика заработает, до срока наступления капремонта. А то, что должно было быть накоплено до того (согласно тем же нормам), обязательно компенсировать государство. Частью это долги советского государства, и раз российское признало себя его правопреемником, то пусть и отвечает за них. То, что должно было накопиться, но не накопилось за новые времена, долгом самого российского государства формально не является. Но тоже на его совести: пятнадцать лет сохранять ЖКХ как заповедник социализма непростительно. И с какой стати мы должны платить за этот просчёт?

Конечно, когда (если?) от общих черт дело дойдёт до деталей, возникнет масса конкретных проблем. Но их решать не журналистам, а государственным мучам. На то они и поставлены.

Константин Глуценко