



УДК 347.254(094.4):338.46

© С. Ю. Юрченко, 2007

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Юрченко С. Ю. – заместитель начальника управления, начальник отдела экономики и мониторинга министерства жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края

Жилищный кодекс Российской Федерации predetermined пути развития отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве. ЖК РФ дает возможность собственникам жилья перейти от иждивенческой модели поведения к поведению полноценных управленцев. Основная цель создания товарищества собственников жилья – обеспечение эффективного совместного управления и использования общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома. Причинами, тормозящими процесс создания таких товариществ, являются несовершенство законодательства и недостаток финансовых ресурсов.

Новая экономическая модель функционирования товарищества собственников жилья позволит привлечь собственников к управлению своей собственностью на взаимовыгодных условиях органов власти и граждан-собственников.

The Housing Code of the Russian Federation predetermined the ways of the relations development in the housing-municipal services. The Russian Federation Housing Code gives an opportunity to the homeowners to change the dependent model of the conduct to the conduct of equal managers. The main aim of setting up the Homeowners Association is to ensure the effective joint management and to use the common property included in the forming part of a multistory house. The main reasons of the process being hindered are: legislation imperfection and shortage of financial resources. A new economic model of the Homeowners Association activity will make it possible to attract the homeowners into managing their own property on the mutually beneficial terms of the authorities and the homeowners.

Жилищный кодекс Российской Федерации predetermined пути развития отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве. Правила проживания стали не только более жесткими, но и более эффектив-

ными. ЖК РФ дает возможность собственникам жилья перейти от иждивенческой модели поведения к поведению полноценных управленцев.

Сегодня все жильцы разделились на две почти равные группы. Первая – те, которые живут в муниципальном или ведомственном жилье на условиях найма. Их участие в процессе эксплуатации жилья ограничивается внесением платы, на размер которой они не могут влиять. Вторая – владельцы приватизированных или приобретенных в собственность квартир. Они имеют реальную возможность определить, как и за какие деньги содержать их общее здание.

Законодательство предусматривает три способа управления многоквартирным домом. Одним из них является товарищество собственников жилья (ТСЖ). Основная цель создания ТСЖ – обеспечение эффективного совместного управления и использования общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома. Причинами, тормозящими процесс создания таких товариществ, являются несовершенство законодательства и недостаток финансовых ресурсов.

Предлагаемая экономическая модель функционирования товарищества собственников жилья позволяет привлечь собственников к управлению своей собственностью на взаимовыгодных условиях органов власти и граждан-собственников (рис. 1). Данная модель определяет новые подходы к уже имеющимся источникам функционирования ТСЖ.

Средства товарищества формируются за счет:

- платежей граждан-собственников и нанимателей жилых помещений, размер платы которых соответствует экономически обоснованным затратам товарищества;
- бюджетного софинансирования расходов на капитальный ремонт.

В качестве дополнительных источников финансирования можно использовать лизинг и страхование общего имущества.

Прекращение дотирования жилищно-коммунального хозяйства и переход на полную оплату жилищно-коммунальных услуг населением с одновременным повышением адресности мер по социальной поддержке населения в оплате жилищно-коммунальных услуг в корне меняют подходы к финансированию товариществ собственников жилья из муниципальных бюджетов.

Бюджетные средства, выделяемые товариществам собственников жилья на компенсацию расходов от предоставленных гражданам жилищных субсидий и льгот, можно переориентировать на предоставление адресной помощи непосредственно гражданам через систему персонализированных банковских счетов.

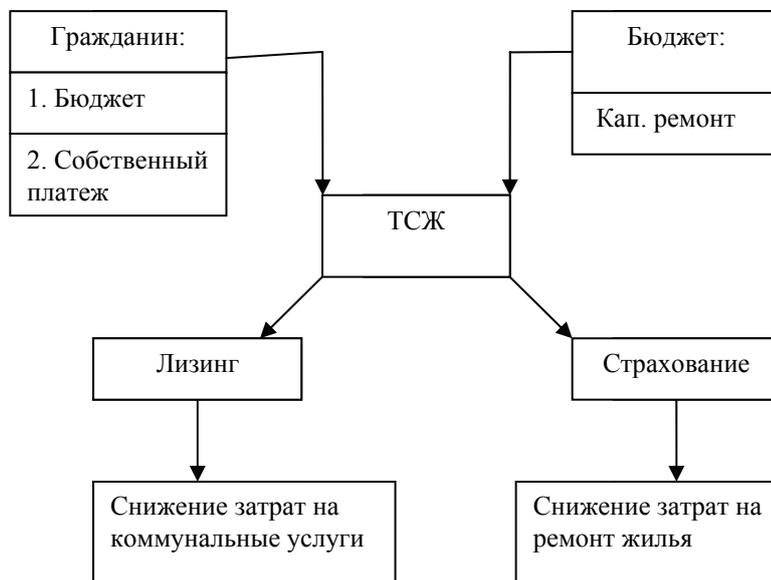


Рис. 1. Экономическая модель функционирования товарищества собственников жилья

Замена льгот денежными компенсациями, а также замена безналичной формы предоставления субсидий (в виде уменьшения платежа) и перевод этих видов социальной помощи в денежную форму позволит уйти от ранее действовавшей схемы, когда добросовестные плательщики покрывали расходы организаций, обслуживающих жилой дом.

Государство будет выполнять свои социальные функции непосредственно перед гражданином, а не перекладывать их на всевозможные организации, оказывающие услуги, подрывая их экономику.

Службы социальной помощи, созданные при органах социальной защиты населения муниципального образования, должны взаимодействовать с товариществами собственников жилья и гражданами по вопросам предоставления субсидий и компенсаций по оплате жилья и коммунальных услуг.

Предоставление и перечисление субсидий и (или) компенсаций на персонафицированные социальные счета граждан для оплаты жилищно-коммунальных услуг в соответствии со схемой переведет потребителя – собственника жилого помещения и поставщика коммунальных услуг в режим нормальных гражданско-правовых и экономических отношений (рис. 2).

Для получения субсидии и (или) компенсации по оплате жилья и коммунальных услуг граждане должны обратиться с заявлением в службу социальной помощи по месту жительства со всеми необходимыми документами, заключить соглашение о предоставлении субси-

дии с перечислением назначенной суммы на персонифицированный счет в банке и договор с любым банком об открытии персонифицированного счета для перечисления на него социальной помощи.

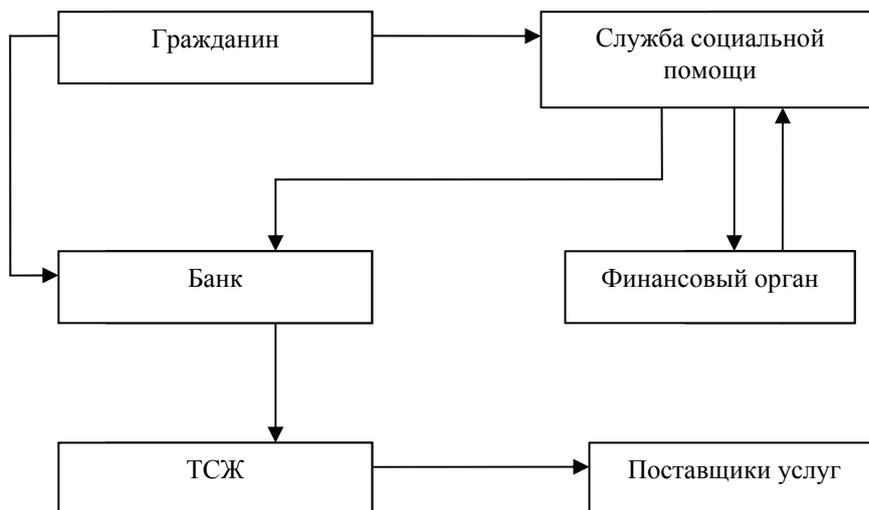


Рис. 2. Схема предоставления и перечисления субсидий и (или) компенсаций на персонифицированные социальные счета граждан для оплаты жилищно-коммунальных услуг

Служба социальной помощи должна рассчитать величину субсидии и (или) компенсации обратившимся гражданам и направить соответствующие документы в финансовый орган муниципального образования.

Финансовый орган на основании представленных документов перечисляет денежные средства на расчетный счет службы социальной помощи, которая в свою очередь перечисляет денежные средства в уполномоченный банк для зачисления субсидий и (или) компенсаций на персонифицированные счета граждан на оплату жилья и коммунальных услуг. Гражданин, получив квитанцию на оплату жилья и коммунальных услуг, обращается в уполномоченный банк, в котором открыт его персонифицированный счет, и оплачивает услуги с учетом суммы субсидии и (или) компенсации, зачисленной на его счет.

Использование в качестве механизма реализации адресной социальной помощи пластиковых карт для органа муниципальной власти является эффективным и универсальным способом решения данной задачи.

Социальная карта – именная микропроцессорная пластиковая карта, которая выдается получателям социальной помощи государства



и служит персональным электронным ключом к информации о держателе карты. Социальная карта позволит обеспечить целевое использование бюджетных средств, прозрачность финансовых и информационных потоков, ускорить процесс планирования бюджетных расходов. Кроме того, использование карты сокращает количество инстанций для получения гражданами социальной помощи (принцип «одно окно»).

Социальная карта реализуется на базе банковских технологий платежной системы, позволяющих быстро и, самое главное, адресно доставить бюджетные средства до каждого получателя. Информация о наличии компенсационных денежных средств, условиях их расходования в электронном виде хранится на пластиковой карте, которая обеспечивает персонифицированный учет предоставленных социальных гарантий. Банк перечисляет оплаченные гражданами жилищно-коммунальные услуги на расчетный счет товарищества собственников жилья. Товарищество собственников жилья из средств, поступивших на его счет, рассчитывается с поставщиками услуг.

В рамках договора с уполномоченным банком, обслуживающим социальный проект с помощью социальных пластиковых карт, у службы социальной помощи и у товарищества собственников жилья появляется возможность оперативного, а в некоторых случаях мгновенного получения необходимой информации в электронном виде.

Таким образом, все вовлеченные в данную схему предоставления социальной поддержки взаимодействующие структуры муниципального образования – служба социальной помощи, финансовый орган, товарищество собственников жилья – работают в едином информационном пространстве, что значительно увеличивает эффективность деятельности данных служб, упрощает процедуры согласования реестра получателей государственной помощи и объемов финансовых средств, необходимых для предоставления гражданам льгот и субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг.

Предложенная схема финансовых потоков дисциплинирует всех участников этого процесса. Тем самым значительно улучшается платежная дисциплина и сокращается задолженность ТСЖ перед поставщиками услуг.

Существенной проблемой, тормозящей процесс создания товариществ собственников жилья в жилищном фонде, который находится в эксплуатации более 10 лет, является техническое состояние жилого дома. Как правило, эти дома требуют капитального ремонта. Из-за ограниченных финансовых возможностей ТСЖ возникают проблемы, связанные с проведением текущего и капитального ремонта внутридомовых инженерных систем, крыш, фасадов и других объектов общедолевой собственности.



Эту проблему можно решить совместными усилиями товарищества собственников жилья и органа местного самоуправления путем заключения соглашения о долевом участии каждой из сторон в финансировании капитального ремонта.

Для получения субсидии общему собранию собственников помещений необходимо принять решение о согласии заключить соглашение с уполномоченным органом администрации муниципального образования на предоставление субсидии, определить источник для оплаты собственной доли и направить данное решение в уполномоченный орган. Размер субсидии на капитальный ремонт многоквартирного жилого дома должен зависеть от доли бюджетного финансирования. Ее можно рассчитать по формуле

$$C = C_t \cdot D,$$

где C – субсидия на капитальный ремонт жилого дома; C_t – стоимость работ по капитальному ремонту жилого дома; D – доля бюджетного финансирования, %.

Доля бюджетного участия в софинансировании капитального ремонта жилого дома рассчитывается с применением коэффициентов, учитывающих год ввода дома в эксплуатацию, год проведения последнего капитального ремонта и наличие проживающих в доме малообеспеченных граждан:

$$D = 100 (K_1 + K_2 + K_3),$$

где D – доля бюджетного финансирования; 100 – объем финансирования в процентах; K_1 – коэффициент, учитывающий дату ввода дома в эксплуатацию; K_2 – коэффициент, учитывающий дату проведения последнего капитального ремонта; K_3 – коэффициент, учитывающий наличие проживающих в доме малообеспеченных граждан.

Чем раньше дом введен в эксплуатацию, чем дольше не проводился капитальный ремонт и чем больше в нем проживает малообеспеченных граждан, тем больше размер бюджетной субсидии. Субсидия предоставляется товариществу собственников жилья на условиях безвозмездности и безвозвратности, носит целевой характер и не может быть использована на другие цели. Субсидия предоставляется в безналичной форме путем перечисления на расчетный счет товарищества собственников жилья.

Неудовлетворительное экономическое состояние жилищно-коммунального хозяйства закономерно приводит к возрастанию износа жилищного фонда, снижению надежности инженерных систем жилых домов, росту затрат на восстановление жилья, пострадавшего в результате аварий, пожаров.

Затраты на восстановление жилья снижают эффективность и без того ограниченных финансовых ресурсов товариществ собственников



жилья. Не имея за своей спиной финансовых гарантий со стороны государства, собственники жилищного фонда вынуждены искать дополнительные финансовые источники возмещения ущерба.

В качестве такого механизма можно использовать систему страхования жилья. Страхование является одним из важных элементов системы рыночных отношений, используемых во всем мире как эффективное средство минимизации возможных потерь, связанных с последствиями неблагоприятных случайных событий, через перераспределение риска нанесения ущерба имущественным интересам физических лиц и хозяйствующих субъектов. По своей сути страхование представляет собой создание целевых фондов денежных средств, предназначенных для защиты имущественных интересов граждан от неожиданно наступающих, случайных по своей природе несчастий, сопровождающихся ущербами.

Субъектами страхования в данной системе страхования жилья являются:

- *в качестве страхователей, заключающих со страховщиком договор страхования:* юридическое лицо – товарищества собственников жилья, физические лица – собственники жилых помещений, наниматели жилых помещений;

- *в качестве страховщика:* страховые компании, имеющие лицензии на соответствующие виды деятельности;

- *в качестве выгодоприобретателей:* третьи лица (физические и юридические), чьи интересы были нарушены.

Модель страховой защиты может основываться на выборе одного или сочетании нескольких видов страхования жилых помещений, приведенных ниже:

страхование жилищного фонда или жилого помещения собственником;

страхование жилого помещения его владельцем или нанимателем;

страхование ответственности собственника (владельца, пользователя) жилищного фонда (жилого помещения) за причинение ущерба имущественным интересам третьих лиц;

страхование ответственности собственников (владельцев, пользователей) нежилых помещений, расположенных в жилищном фонде, в случае нанесения ими ущерба имущественным интересам третьих лиц;

страхование ответственности коммунальных предприятий, поставляющих ресурсы, необходимые для обеспечения жилого фонда коммунальными услугами, за ущерб перед третьими лицами (резкое кратковременное повышение давления в системах водо- и теплоснабжения, резкие скачки напряжения в сетях электроснабжения и т. д.).

Страховая защита жилья предполагает выбор наиболее характерных страховых рисков. Это могут быть пожары, взрывы бытового газа, проникновение воды через кровлю, аварии систем водоснабжения, отопления, канализации и внутреннего водостока, противоправные действия третьих лиц.

Классическая концепция страхования состоит в том, что страховая сумма по договору не может быть выше страховой стоимости. Однако в настоящее время в страховании индивидуальных жилых домов и домашнего имущества нередко используется принцип «новое за старое». Имущество физических лиц страхуется по восстановительной стоимости.

На размер страховой выплаты влияет соотношение страховой суммы и страховой стоимости (рис. 3).

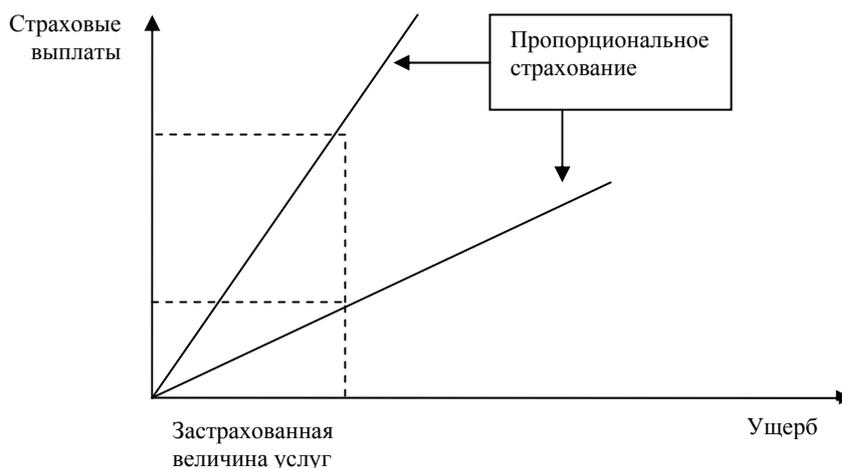


Рис. 3. Зависимость размера страховой выплаты от соотношения страховой суммы и страховой стоимости

Если страховая сумма ниже страховой стоимости, то имеет место недострахование. Суть заключается в том, что клиент оформляет страховку не на полную стоимость имущества, а лишь на ее часть. Отсюда следует, что часть ущерба, пропорциональная объему недофинансирования, должна оставаться на счете самого страхователя. Принцип так называемого пропорционального страхования оговаривается в договоре и носит название «эверидж».

При страховании жилых домов оговорка «эверидж» используется только при большом недофинансировании.



Пример использования оговорки «эверидж»:

Страховая сумма – 10 000

Страховая стоимость – 25 000

Застрахованная величина ущерба – 5 000

Оплачиваемый ущерб (страховые выплаты) –
 $(10\,000 / 25\,000) \cdot 5\,000 = 2\,000$.

Чем ближе страховая сумма к страховой стоимости, тем больше величина страховой выплаты.

Договоры имущественного страхования и страхования ответственности часто предусматривают собственное участие страхователя в покрытии ущерба. Формы собственного участия отличаются от условия «эверидж», или пропорционального страхования, тем, что никак не связаны с расчетом соотношения между страховой суммой и страховой стоимостью. Собственное участие страхователя обеспечивает ему льготное снижение страховой премии.

Самая простая форма собственного участия состоит в том, что страхователь принимает на себя определенный процент ущерба. Например, если ущерб составляет 1 500, а процент собственного участия страхователя 20 %, то страховщик должен возместить страхователю 1 200.

Другая форма собственного участия – франшиза. Франшиза – это определенная договором страховая сумма ущерба, не подлежащая возмещению со стороны страховщика.

Различаются безусловная и условная франшизы. При безусловной франшизе страховое возмещение уплачивается в размере ущерба в пределах страховой суммы за вычетом франшизы. В случае условной франшизы ущерб не возмещается в пределах франшизы, но когда он превосходит ее, то подлежит возмещению в полном объеме в пределах страховой суммы (рис. 4). $E = 0$ для $S < x$; $E = S$ для $S > x$, где x – условная франшиза. Условная франшиза может использоваться для страхования отдельных видов страхуемого имущества. Например, при страховании общего имущества страховщик ограничивает страховое покрытие отдельных объектов совместной собственности – лифтов – определенным процентом от общей стоимости имущества.

Существует четыре способа возмещения ущерба: денежное, ремонт, замена, восстановление, но чаще всего применяется денежная форма возмещения.

Для товариществ собственников жилья возможны следующие виды имущественного страхования:

- страхование имущества от огня;
- страхование имущества с ответственностью за все риски.

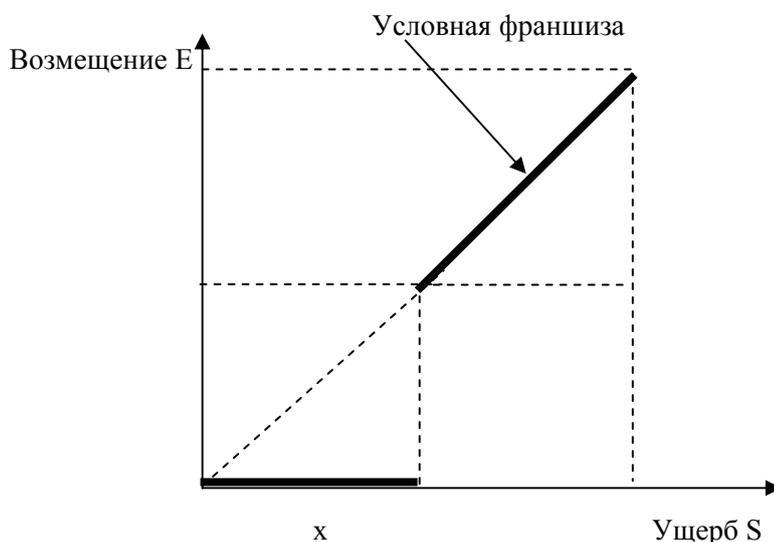


Рис. 4. Принцип действия условной франшизы

Размер страхового тарифа определяется страховщиком при заключении договора страхования исходя из объема ответственности страховщика по согласованным условиям страхования, в зависимости от вида имущества и рисков.

Существенное влияние на размер страхового тарифа оказывает степень риска, включающая в себя вид здания, категории строительных конструкций и материалов, наличие средств пожаротушения противопожарной и охранной сигнализаций, огнестойкость материалов и другие обстоятельства, оказывающие существенное влияние на вероятность возникновения страхового случая.

В отечественной практике имущество юридических и физических лиц традиционно страхуется в договорах с условиями, известными в мировой практике под названием «от всех рисков». Эти условия страхования объединяют в одном полисе риски пожара, краж, стихийных бедствий, всевозможных аварий и носят название «страхование имущества с ответственностью за все риски».

Страховой взнос уплачивается единовременно или в рассрочку в сроки, согласованные сторонами по договору.

В договоре страхования имущества должны быть обязательно отражены следующие условия:

- указано имущество, которое страхуется;
- отмечен факт наступления страхового случая;
- определен срок действия договора;
- указан размер страхового взноса;
- установлен размер страхового возмещения.



Оплатить страховые взносы может собственник, наниматель или члены семьи, зарегистрированные в жилом помещении. Для максимального удобства оплату страховых взносов можно производить по квитанции (или по другому расчетному документу) за жилищно-коммунальные услуги отдельной строкой.

Эффективность использования страхового ресурса зависит от страхового поля: чем выше процент жилого фонда, покрываемого страховой защитой, тем эффективнее система страхования жилья.

Таким образом, страхование гарантирует защиту от случайных рисков имущественных интересов граждан и товарищества, обеспечивает продолжение хозяйственной деятельности. Через страхование финансовые последствия определенных рисков перекладываются на страховые компании. Система страховой защиты жилья позволяет определить источники возмещения ущерба, возникающих в связи с ростом износа инженерных систем здания и как следствие – повышением его аварийности.

В рамках государственной политики ресурсосбережение рассматривается:

- как ресурс для возвращения возможных инвестиций в развитие ЖКХ;
- повышение качества услуг, предоставляемых населению;
- создание системы учета ресурсов, позволяющей четко определить объем их потребления и уровень потерь от производителя до потребителя;
- внедрение ресурсосберегающих технологий, снижение нерационального потребления ресурсов;
- совершенствование взаимоотношений между поставщиками услуг и их потребителями;
- смягчение социальной напряженности в связи с переходом на полную оплату коммунальных услуг населением.

Управление собственностью накладывает на домовладельцев дополнительные обязательства по содержанию своего жилья и принятию решений, а также предоставляет возможность реально распоряжаться и участвовать в управлении своим имуществом, находящимся в общей долевой собственности. В этой связи одним из наиболее острых становится вопрос об управлении эксплуатационными расходами, основная доля которых приходится на тепло- и водоснабжение.

Принципиально важно, чтобы снижение платы за потребленные ресурсы как результат процесса управления получило не товарищество собственников жилья в целом, а непосредственно каждый собственник в многоквартирном доме. Это единственно верный способ мотивации собственников жилья снижать потребление тепла и воды.



Индивидуальная экономия каждого собственника отразится в конечном счете на снижении эксплуатационных затрат ТСЖ в целом.

Основная идея здесь заключается в том, что при помощи индивидуальных приборов учета рассчитывается доля расходов в денежном выражении, приходящаяся на каждого собственника, в том числе общих расходов, понесенных ТСЖ согласно показаниям приборов общедомового учета. В качестве приборов индивидуального учета применяются квартирные счетчики для распределения расходов на воду и отопление. Расчет доли и расходов, приходящихся на каждого собственника, товарищество может осуществить как самостоятельно, так и воспользоваться услугой подрядной организации. Такую услугу принято называть биллингом, а саму организацию – биллинговой. Очень важно, чтобы расчеты осуществлялись прозрачно и были понятны каждому собственнику жилья.

Комплекс ресурсосберегающих мероприятий, проводимых товариществами собственников жилья, позволяет значительно уменьшить объем потребления ресурсов. Проводимый в 2004 г. мэрией города Хабаровска эксперимент по учету потребления холодной воды убедительно свидетельствует о бережливом отношении там, где созданы товарищества собственников жилья.

Согласно показаниям приборов учета среднесуточное потребление питьевой воды в домах, участвующих в эксперименте, составило 169 л на человека, тогда как в муниципальном жилищном фонде этот показатель составил в среднем 299 л при установленном в городе нормативе потребления 220 л. Это связано не только с громадным потреблением воды жителями муниципальных домов, но чаще с потерями на разных ступенях поступления к потребителю (как правило, это утечки и повреждения в подвалах). Своеобразный рекорд бережливости установлен жителями, проживающими в доме ТСЖ «Рассвет». Среднесуточное потребление ими воды составило 75 л на человека. В результате 744 жителя сэкономили только за один месяц 35,3 тыс. р., или 65,8 % средств от необходимых для расчетов с горводоканалом за холодное водоснабжение. Вывод очевиден: жители, объединившиеся в ТСЖ, лучше заботятся об устранении утечек воды во внутридомовых инженерных сетях. Люди привыкают экономно относиться к предоставляемым услугам, прослеживая связь между своими затратами и потреблением этих ресурсов.

Внедрение лизинга в процесс установки приборов учета закономерный, так как позволяет обеспечить привлечение необходимых инвестиций. Получение приборов учета возможно на условиях долгосрочной аренды (лизинга). При этом в договоре необходимо предусмотреть выкуп арендованного имущества по истечении срока аренды



или при условии внесения товариществом всей выкупной цены приборов, установленной сторонами договора. По договору аренды арендодатель обязуется приобрести в собственность и установить приборы учета и предоставить ТСЖ эти приборы во временное владение и пользование. В договоре аренды должны быть указаны величина и порядок внесения арендной платы, а также срок действия договора. По окончании срока аренды в соответствии с условиями договора товарищество становится собственником приборов учета.

Преимущества лизинговых сделок очевидны:

1) Объект сделки (приборы учета) выбирается лизингополучателем (ТСЖ), а не лизингодателем, который приобретает оборудование за свой счет.

2) Срок лизинга меньше срока фактического износа оборудования и обычно приближается к сроку формальной налоговой амортизации.

3) По окончании срока лизингового договора лизингополучатель может продолжить использование лизингового оборудования по льготной цене или приобрести лизинговое имущество по остаточной стоимости.

4) Лизинговые платежи у лизингополучателя в полном объеме относятся на себестоимость (в том числе проценты за кредит, страховые выплаты, транспортные расходы, таможенные пошлины, лицензионные выплаты и т. д.), что уменьшает налог на прибыль.

5) Возможно использование механизма ускоренной амортизации (оговаривается в контракте лизинга), что законом определено только для финансового лизинга.

При передаче объекта лизинга лизингополучателю могут быть использованы схемы «чистого» или «комбинированного» лизинга.

В случае использования «чистого» лизинга ТСЖ, получив приборы учета, несет все расходы, связанные с их установкой, эксплуатацией и обслуживанием.

В этом случае формула, по которой может быть рассчитан лизинговый платеж, в случае равномерной выплаты лизинговых платежей будет иметь следующий вид:

$$C = \frac{D + D \cdot \text{Пр} \cdot \text{Ч}_M}{100 \cdot \text{Ч}_M} (1 + N),$$

где C – сумма очередного лизингового платежа; D – стоимость объекта лизинга; Пр – ставка процента за период начисления (вознаграждение лизинговой компании); Ч_M – число периодов начисления лизинговых платежей, мес.; N – действующая ставка НДС.

Если в лизинговом договоре применяется схема «комбинированного» лизинга, то лизингополучатель имеет право использовать до-

полнительные услуги, например обслуживание. В этом случае очередной лизинговый платеж можно определить по формуле

$$C = (A + \text{Э} + \text{СТ} + B + \text{П}) (1 + N),$$

где C – сумма очередного лизингового платежа; A – сумма в погашение основного долга; Э – оплата издержек, связанных с эксплуатацией и обслуживанием объекта лизинга; СТ – выплаты, связанные со страхованием имущества; B – вознаграждение лизинговой компании; П – сумма в погашение начисленных процентов за кредит, который привлекла лизинговая компания для финансирования проекта; N – действующая ставка НДС.

Приведенные формулы расчета лизингового платежа могут быть скорректированы в зависимости от способов возврата денежных средств.

Возможны следующие способы:

а) разовый единовременный взнос домовладельцев, пропорциональный доле в праве собственности на общее имущество, если решением общего собрания не будет установлен иной размер данного взноса для групп или отдельных домовладельцев;

б) положительная разница между установленным нормативом и фактическим потреблением тепла и воды, при которой на возврат полученных заемных средств направляется разница между оплатой ТСЖ услуг теплоснабжающей и водоснабжающей организаций исходя из приборов учета и оплатой домовладельцами предоставленных услуг по тепло- и водоснабжению по утвержденным ставкам и тарифам исходя из нормативного потребления тепла и воды;

в) дополнительный ежемесячный взнос, направляемый на возврат полученных заемных средств, вносимый домовладельцами помимо оплаты предоставляемых услуг по тепло- и водоснабжению в соответствии с показаниями приборов учета и регулирования тепла и воды.

Товарищество собственников жилья на общем собрании выбирает приемлемый для себя способ возврата заемных средств.

Таким образом, лизинг используется товариществом собственников жилья как метод финансирования инвестиционного процесса и может составлять одну из перспективных форм кредитных, финансовых и платежных отношений в условиях рыночной экономики.

Эффект от внедрения предложенной экономической модели в расчете на 1 м^2 общей площади многоквартирного жилого дома составит 77,42 р. в год или 6,46 р. в месяц.

В расчет взяты показатели двух типичных для г. Хабаровска ТСЖ: стандартного пятиэтажного дома и ТСЖ «Гарант» (девятиэтажный дом).



1. Использование социальных карт

Социальная поддержка	Начисление, р.	Оплата, р.	Задолженность, р.
Льготы	346 959	257 724	89 235
Субсидии	8 250	6 442	1 808

Общая площадь жилого дома – 4 338 м².

Эффект в расчете на 1 м² общей площади дома:

$$(89\,235 + 1\,808) / 4\,338 = 20,99 \text{ р. /м}^2.$$

2. Софинансирование капитального ремонта

Критерий	Значение критерия	Коэффициент
Дата ввода дома в эксплуатацию	1997 г.	0,15
Дата проведения последнего капитального ремонта	Предыдущий год	0
Наличие малообеспеченных граждан	20 %	0,1

Стоимость капитального ремонта – 655 000 р.

Доля бюджетного софинансирования:

$$Д = 100(K1 + K2 + K3);$$

$$Д = 100(0,15 + 0 + 0,1);$$

$$Д = 100 \cdot 0,25 = 25 \text{ \%}.$$

Размер субсидии на капитальный ремонт:

$$С = 655\,000 \cdot 25 : 100 = 163\,750 \text{ тыс. р.}$$

Эффект в расчете на 1 м² общей площади дома:

$$163\,750 : 4\,338 = 37,75 \text{ р. /м}^2.$$

3. Страхование лифтового хозяйства жилого дома (страховая компания «Согласие»)

Страховая сумма – 1 262 400 р.;

Страховая премия – 1 объект лифтового хозяйства – 50 000 р.;

Страховая премия – 4 · 50 000 = 200 000 р.

Сумма страхового возмещения:

Франшиза (1 %) = 1 262 400 · 1 : 100 = 12 624 р.;

Эффект при наступлении страхового случая:

$$1\,262\,400 - 12\,624 = 1\,249\,776 : 78\,000 = 16,02 \text{ р./м}^2.$$

$$200\,000 : 78\,000 = 2,56 \text{ р./м}^2.$$

$$16,02 - 2,56 = 13,46 \text{ р./м}^2.$$

4. Лизинг

Стоимость установки приборов учета, с учетом стоимости приборов горячей воды – 178 000 р. (1 прибор) · 9 = 1 602 000 р.

Платежи за горячую воду до установки приборов учета:

$$1460 \text{ лиц. счетов} \cdot 141,21 \text{ р./чел.} = 206\,167 \cdot 12 \text{ мес.} = 2\,473\,999 \text{ р.}$$

Платежи за горячую воду после установки приборов учета
 $1460 \text{ лиц. счетов} \cdot 117,68 \text{ р./чел.} = 171\,813 \cdot 12 \text{ мес.} = 2\,061\,756 \text{ р.}$

Экономический эффект:

$2\,473\,999 - 2\,061\,756 = 412\,243 \text{ р.}$

$412\,243 : 78\,000 = 5,29 \text{ р./м}^2$.

Для того чтобы оценить полученный эффект от внедрения мероприятий, можно сравнить их со стандартным набором стоимости жилищно-коммунальных услуг, предоставляемых населению.

Общая сумма всех мероприятий составляет: $20,99 + 37,75 + 13,46 + 5,29 = 77,49 \text{ р./м}^2$ общей площади жилья в год или $6,46 \text{ р./м}^2$ в месяц.

Стоимость жилищно-коммунальных услуг в городе Хабаровске в расчете на 1 м^2 общей площади жилья в месяц на 01.07.2006 г. составила $68,47 \text{ р./м}^2$. Уровень сбора платежей жилищно-коммунальными предприятиями города в первом полугодии 2006 г. сложился в размере 95,7 %. В результате фактическое возмещение населением затрат за потребленные услуги составляет $65,53 \text{ р.}$ в расчете на 1 м^2 общей площади жилья. Предложенная экономическая модель позволит увеличить денежные ресурсы ТСЖ на $6,46 \text{ р.}$ в месяц в расчете на 1 м^2 . Таким образом, общая сумма денежных средств для функционирования товарищества собственников жилья составит $71,99 \text{ р./м}^2$, что позволит покрыть недосборы и на 105 % увеличить финансовые ресурсы товарищества.

Эффект может быть гораздо больше, так как зависит от конкретной ситуации, в которой находится товарищество. Чем больше количество проживающих в доме льготников и субсидентов и меньше сложившийся процент финансирования бюджетом данных расходов ТСЖ, тем больше эффект от перехода на персонифицированные социальные счета с применением социальных пластиковых карт.

Кроме того, эффект от субсидии на капитальный ремонт из местного бюджета тем больше, чем старше жилищный фонд, чем он дольше не подлежал ремонту и чем больше малообеспеченных граждан в нем проживает.

Величина страхового покрытия (страхованию подлежит все общее имущество либо его часть (в нашем расчете только лифтовое хозяйство)) тоже влияет на эффект при наступлении страхового случая: чем больше эта сумма, тем, соответственно, больше и указанный эффект.

Данной экономической моделью могут воспользоваться в практической деятельности не только товарищества собственников жилья, но и органы местного самоуправления, решая задачи привлечения собственников жилья к управлению жилищным фондом.