

УДК 336.6:332.8

DOI: 10.31675/1607-1859-2018-20-3-120-132

*В.В. КИВИЛЁВ,**Томский государственный архитектурно-строительный университет*

РЕНОВАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА: ВОССТАНОВЛЕНИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

Актуальность исследования обусловлена значимостью реновационных процессов в жилищной сфере как основы формирования качественной и благоустроенной жилой среды для населения. Разрушение системы профилактических текущих ремонтов жилищного фонда и ограниченность финансирования реновационных процессов в данной сфере привели к катастрофическому нарастанию износа многоквартирных жилых домов. В данной связи возрастает необходимость поиска наиболее действенного механизма финансирования процессов реновации жилищного фонда за счет создания дополнительных финансовых источников и обоснованного повышения взноса населения на капитальный ремонт.

Целью статьи является теоретическое обоснование и разработка методического подхода к формированию механизма финансирования капитального ремонта на основании систематизации и обобщения российского и зарубежного опыта и апробация предложений на примере Томской области. Достижение поставленной цели предопределило решение следующих задач: изучение практики проведения капитального ремонта жилищного фонда в Томской области для выявления основных проблем, ограничивающих возможности формирования качественной жилой среды; анализ передового зарубежного опыта в сфере реализации проектов реновации жилищного фонда и идентификации перспективных инструментов и методов, которые возможно использовать для адаптации к российской действительности; разработка мероприятий по формированию альтернативных источников финансирования капитального ремонта; апробация предложенных мероприятий с использованием статистических материалов на примере программы капитального ремонта многоквартирных домов Томской области.

Методологический аппарат настоящей статьи основан на общенаучных и специальных методах. Для изучения зарубежного опыта использовались методы систематизации и обобщения научных подходов, методы структурного и сравнительного анализа, синтез, которые помогли выявить эффективные инструменты реализации реновации в сфере жилищного фонда. Для анализа существующей в Томской области ситуации применялись статистические методы обработки данных, метод графической интерпретации результатов анализа. Для выявления закономерностей и характерных свойств исследуемых объектов применялись методы структурной группировки.

Проведенный анализ зарубежной практики финансирования реновации (санации) жилищного фонда позволил выделить наиболее передовые практики в данной сфере. Изучение практических аспектов российских реалий в области капитального ремонта показало, что проводимые на протяжении последних нескольких лет мероприятия по реформированию капитального ремонта не смогли обеспечить значительное снижение количества многоквартирных домов, нуждающихся в реновациях. В качестве главного барьера выделен недостаток финансирования капитального ремонта.

Для решения этой проблемы предложено создание резервного фонда и увеличение взноса на капитальный ремонт. Результаты расчета показали, что полученные дополнительные средства будут способствовать сокращению количества жилья, нуждающегося в капитальном ремонте.

Апробация предложенного подхода показала, что предложенные мероприятия позволят увеличить объемы работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, обеспечить возможность формирования качественной жилой среды для населения, удовлетворяющей всем социальным нормам по комфорту и благоустройству.

Ключевые слова: инвестиции; благоустройство жилых помещений; жилищный фонд; реновация; источники финансирования; денежные средства.

Для цитирования: Кивилёв В.В. Реновация жилищного фонда: восстановление эксплуатационных характеристик жилых зданий // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2018. Т. 20. № 3. С. 120–132.

V.V. KIVILEV,

Tomsk State University of Architecture and Building

RENOVATION OF HOUSING SPACE: DEVELOPMENT OF CAPITAL REPAIR MECHANISMS

Relevance: Significance of renovation processes in the housing sector as a basis for the formation of quality and comfortable residential environment for population. The destruction of the system of preventive current repairs of housing stock and the limited financing of renovation processes in this area lead to a catastrophic increase in the wear and tear of residence buildings. In this connection, there is an increasing need to find the most effective mechanism for financing the housing stock renovation via the additional assets and increase in the population's contribution to capital repairs. **Purpose:** Theoretical substantiation and development of the approach to capital repair financing mechanism based on systematization and generalization of the Russian and foreign experience and approbation of proposals on the example of the Tomsk region. The aim is to study the major repair experience in the Tomsk region to identify the main problems that limit the formation of a quality housing space; analyze the best foreign experience in the implementation of housing renovation projects and identification of promising tools and methods that can be used to adapt to the Russian reality; take measures for the formation of alternative sources of capital repair financing; approve the proposed activities using statistical materials on the example of the capital repair program on apartment buildings in the Tomsk region. **Approach/methodology:** The methodology utilizes general and specific scientific methods. We use methods of systematization and generalization of scientific approaches, structural and comparative analysis and synthesis, which help to identify effective tools for implementing renovation in the housing sector. Graphical interpretation of the analytical results and statistical methods of data processing are used to analyze the existing situation in the Tomsk region. Using methods of structural grouping we determine regularities and characteristic properties of the objects studied. The analysis of the foreign experience in financing the renovation of the housing stock assists in identification of the most advanced practices in this area. A study of practical aspects of the Russian realities shows capital repair reformation over the past few years has not been able to provide a significant reduction in the number of residence buildings to be repaired. The lack of financing is a major barrier for capital repairs. **Research findings:** The author proposes to create a reserve fund and increase the contribution to capital repairs. The calculation results show that the additional financing will reduce the number of buildings which need in capital repair. **Practical implications:** The proposed approach can be used to increase the amount of capital repair of residence buildings and provide the opportunity of forming the quality residential environment which will meet the standards of social convenience.

Keywords: investment; residential premises improvement; housing space; renovation; financial support; finances.

For citation: Kivilev V.V. Renovatsiya zhilishchnogo fonda: vosstanovlenie ekspluatatsionnykh kharakteristik zhilykh zdaniy [Renovation of housing space: recovering of performance properties of residence buildings]. Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo arkhitekturno-stroitel'nogo universiteta – Journal of Construction and Architecture. 2018. V. 20. No. 3. Pp. 120–132. (rus)

Введение, постановка проблемы

Реновационные процессы в жилищной сфере представляют собой одну из наиболее социально значимых проблем обеспечения населения комфортабельными жилыми помещениями с достойным уровнем благоустройства. В современных условиях экономического развития нашей страны проблемы формирования качественной жилой среды и улучшения жилищных условий значительно обострились. Замедление темпов роста экономики России, инфляция, низкие цены на углеводородные ресурсы способствовали принятию дефицитного бюджета, что, естественно, еще более усугубляет ситуацию, не позволяя увеличивать объемы денежных средств, направляемых на решение задачи воспроизводства жилищного фонда. Главными инструментами в данной сфере являются реновационные процессы, направленные на снижение критично высокой степени функционального и физического износа жилищного фонда, повышение удельного веса благоустроенных жилых помещений, а также увеличение жилой площади, приходящейся на одного человека [1].

Достижение указанных целей реновации жилищного фонда ограничивается снижением объемов финансирования капитального ремонта и реконструкции жилья, роста стоимости жилищного строительства и, как следствие, недостаточностью денежных средств. Увеличивается разрыв в уровне жилищных условий между бедными и богатыми категориями населения [2]. В результате нарастают противоречия между увеличивающимися потребностями граждан в качественных жилых помещениях и снижающимися возможностями их удовлетворения. Сегодня сложившиеся в жилищной сфере рыночные отношения привели к превращению жилья в труднодоступное для большинства населения благо [3].

Методы исследования

В Томской области проведение капитального ремонта жилищного фонда регулируется специальной Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которые расположены на территории Томской области. Данная программа действует в период с 2014 по 2043 г. Ее целью является улучшение технического состояния жилищного фонда, представляющего собой общее имущество в многоквартирных домах. Данная цель соответствует утвержденной на региональном уровне Стратегии социально-экономического развития Томской области до 2030 г., поскольку способствует достижению таких целей социально-экономического развития региона, как:

- накопление человеческого капитала на территории Томской области;
- повышение качества и уровня жизни населения региона.

При этом основополагающим средством достижения поставленных целей можно назвать содействие в улучшении жилищных условий. А для этого необходимо наличие в регионе достаточных объемов жилищного фонда, которые смогут обеспечить комфортные условия проживания. В данном контексте комфортные условия жилья предполагают поддержание в технически исправном состоянии общего имущества в многоквартирных домах, прежде всего, за счет своевременного проведения капитального ремонта [4].

То есть цель Программы – это улучшение технических характеристик многоквартирных домов, которые расположены на территории Томской области. Для этого в регионе осуществляются мероприятия, направленные на обеспечение проведения капитального ремонта и внедрение устойчивых инструментов и механизмов его финансирования в соответствии с Законом Томской области № 116-03 от 7 июня 2013 г.

К основным задачам данной программы относится обеспечение своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов, количество которых составляет 6258. Их общая площадь с учетом площади нежилых помещений и мест общего пользования – более 19 154,0 тыс. м², без учета помещений, которые относятся к общему имуществу собственников, – около 15 666,7 тыс. м² [5]. Состояние указанных многоквартирных домов в регионе признано неудовлетворительным, что связано с высоким уровнем износа оборудования, конструктивных элементов и инженерных систем, а также небольшими объемами финансовых ресурсов, которые направлены на текущий ремонт и их содержание, невысокой эффективностью управления многоквартирными домами. Капитальный ремонт жилищного фонда определяется исходя из критериев, которые указаны в Законе Томской области № 116-03 от 7 июня 2013 г.

Жилые помещения, подлежащие капитальному ремонту, введены в эксплуатацию в период с 1800 по 2015 г. Больше всего домов (4503) построено в 1953–1994 гг., что составляет 72 % [5]. Помимо этого, следует отметить, что капитальный ремонт проводится с учетом нормативных межремонтных интервалов, которые различаются для отдельного оборудования, инженерных систем и элементов строительных конструкций.

Согласно главе 17 Жилищного кодекса Российской Федерации, в качестве главного источника финансирования капитального ремонта выступают средства, сформированные на специальных счетах и счете Регионального оператора, средства бюджетов муниципальных образований и областного бюджета [6]. Авторами статьи [7] был выполнен анализ лучших отечественных практик по разработке региональных программ капитального ремонта жилищного фонда. Этот анализ показал, что ни в одной региональной программе не прописаны механизмы финансирования реновационных мероприятий кроме как за счет средств населения. В соответствии с пунктом 1 статьи 17 закона Томской области от 07.06.2014 № 116-ОЗ, объем средств, которые ежегодно можно направлять на финансирование региональной программы капитального ремонта, включая средства фонда капитального ремонта, определяется как доля, которая не превышает 80 % от прогнозируемой величины поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году. Нормы данного закона регулируют контроль проведения капитального ремонта жилищного фонда Томской области [8].

Следует отметить, что собственники жилья перед принятием решения о финансировании какого-либо вида работ по капитальному ремонту должны удостовериться в возможности его оплаты за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного с учетом минимального размера взноса на капитальный ремонт. Иначе они могут принять решение об установлении дополнительного взноса на капитальный ремонт [9].

Методика формирования и расчета тарифов устанавливается на уровне субъектов Федерации. Однако, несмотря на то что утверждение тарифов на капитальный ремонт происходит с учетом уровня доходов населения и социально-экономической ситуации в регионе, стимулов у собственников жилья на проведение капитального ремонта практически нет. В то же время затруднено принятие коллективных решений по проведению капитального ремонта, собственники жилья характеризуются, как правило, пассивной позицией в отношении данного вопроса [10]. Реформа управления многоквартирными домами на сегодняшний день еще не завершена. Одной из главных целей данной реформы было формирование правовых основ и оказание содействия гражданам в процессах управления жилищным фондом. Также задачей реформы было повышение уровня участия населения в финансировании текущих расходов на жилищную сферу. Но ожидания не оправдались, поскольку наблюдается низкая активность и ответственность собственников за инвестиционные расходы.

Принятие Федерального закона № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» было направлено на создание Фонда ЖКХ, который должен был решить проблемы интенсивного нарастания проблем, обусловленных обрушением аварийных и ветхих домов, частыми авариями в коммунальных системах многоквартирных жилых помещений [11]. Однако на данный момент деятельность Фонда не способна обеспечить опережающие темпы роста объемов капитального ремонта.

Впоследствии для осуществления капитального ремонта были утверждены обязательные взносы на капитальный ремонт для всех собственников жилья. Этот механизм в отдельности также не может обеспечить капитальный ремонт домов в необходимом объеме. В то же время хочется обратить внимание на то, что источником финансирования данных реновационных процессов могут быть средства, поступающие от уплаты имущественного налога. Так, в 2014 г. был введен в действие Федеральный закон от 04.10.2014 г. № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» [12]. Данный документ предусматривал исчисления налога на имущество физических лиц от кадастровой стоимости жилых помещений, которая определяется на уровне рыночной цены. Полностью переход к новой методике исчисления налога будет осуществлен до 2020 г.

На региональном уровне также утверждаются законы, регулирующие условия и порядок предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта. Так, согласно Закону от 7 июня 2013 г. № 116-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области», субсидии могут предоставляться Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора в пределах ассигнований, которые предусмотрены в областном бюджете вне зависимости от способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома. Минимальный объем долевого финансирования за счет субсидий должен быть не менее 45,25 % от общего объема софинансирования, который выделен из областного бюджета [13].

Одной из немаловажных проблем выполнения плана по капитальному ремонту является то, что в регионе отмечаются ситуации, когда подрядчики срывают сроки ремонта на месяц и более. В связи с чем принято решение о разделении подрядных организаций на «добросовестных» и «недобросовестных». Контроль за ходом капитального ремонта на территории региона осуществляют Облстройзаказчик, Центр технического надзора и Региональный фонд капремонта. Установлено, что недобросовестные подрядчики нередко не соблюдают условия договора либо срывают его сроки. В таком случае соответствующие органы выписывают штрафы, очень редко бывает расторжение договора, в Томской области такой случай был один – в 2015 г. [14]. В 2017 г. Томское ООО «Строительные технологии» попало в реестр недобросовестных подрядных организаций в сфере капитального ремонта, кроме него в данный реестр внесено еще только одно российское предприятие [15].

Анализ зарубежной практики финансирования реновации (санации) жилищного фонда

Представляется целесообразным рассмотреть зарубежный опыт проведения капитального ремонта жилых помещений, поскольку улучшение качества жилья можно назвать важнейшей проблемой за рубежом. Жилищный кризис, вызванный глобальным финансовым кризисом 2008 г., еще далек от завершения. Плохое качество жилья угрожает жизни и здоровью около 600 млн городских жителей во всем мире [16, 17]. В Европейском союзе около 10,1 % домохозяйств страдают от чрезмерной стоимости жилищных услуг, а 17 % размещены в плохих условиях [18], приблизительно 23,5 млн жилых помещений невозможны для проживания, в частности, в Латвии 30 % жилья имеет серьезные недостатки. Для осуществления реноваций такого объема жилищного фонда потребуется 295 млрд евро [19].

М.М. Sunikka утверждает, что жилищная политика в странах ЕС и используемые в ее рамках инструменты ориентированы на новое строительство, в то время как реновации, направленные на капитальный ремонт, недостаточно эффективны: необходимость реконструкции и энергоэффективности рассматривается в качестве приоритета в жилищной политике, однако экономические условия ограничивают возможности. Для решения данной проблемы предполагается расширять льготное кредитование, государственные субсидии для малообеспеченных категорий населения [20].

D. Staniaszek, S. Kunkel, S. Shnapp, рассматривая реновации жилищного фонда, выделяют несколько схем, иллюстрирующих широкий спектр подходов, которые доступны для решения проблемы капитального ремонта с точки зрения масштаба, финансирования, устранения нетехнических барьеров или достижения социальных целей. Наиболее распространенным механизмом финансирования является возобновляемый ссудный фонд (или возобновляемый кредитный фонд), ориентированный на реконструкцию многоквартирных жилых домов, обычно встречающихся в Центральной и Восточной Европе. Возобновляемый фонд имеет общий капитал в размере 72 млн евро, финансируемый Европейским фондом регионального развития (17 млн евро от капитала ERDF), Банком развития Совета Европы (28,8 млн евро от КСР), государством

(кредит в размере 16 млн евро) и KredEx (€ 10,1 млн инвестиций). Вклад структурного фонда дает возможность снизить процентные ставки, что позволяет предоставлять конечным получателям льготные кредиты [21].

Анализ исследований в данной сфере показал наличие нескольких важнейших тенденций.

Во-первых, необходимость повышения энергоэффективности и снижения энергопотребления. Так, во Франции с 2016 г. вступили в действие новые нормы качества для жилых помещений, которые должны соответствовать высоким стандартам энергоэффективности (Building low consumption BBC, тепловые правила RT2012, 2020 HQE Высокое качество окружающей среды). Поэтому всем владельцам помещений, которые отличаются от указанных норм, необходимо провести реновацию, капитальный ремонт жилья [22]. I. Artola, K. Rademaekers, R. Williams, J. Yearwood считают, что финансирование капитального ремонта зданий должно осуществляться по принципу «энергоэффективность в первую очередь». Это предложение позволит последовательно использовать государственное финансирование и обеспечить постоянную поддержку инвестиций в энергосбережение. В случае если ремонт жилья соответствует такому принципу, можно будет предоставлять гарантии по кредитам, чтобы уменьшить риски, что обеспечило бы низкие процентные ставки на местном уровне [23]. S. Nicol, M. Roys, D. Ormandy, V. Ezratty в качестве примера инструмента финансирования капитального ремонта приводят возможность финансовой поддержки домашних хозяйств (и/или владельцев зданий), которые выполняют определенные стандарты улучшения энергоэффективности при реновации своего жилого помещения [24]. R. Müller описывает возможности новой схемы финансирования капитального ремонта в зависимости от внедрения энергоэффективных технологий, основными аспектами которой являются выполнение установленных критериев энергоэффективности, софинансирование кредитов конечными получателями, возможность возвращения кредитов за счет экономии энергии [25].

Во-вторых, предлагается использовать жилищное микрофинансирование, которое состоит в основном из кредитов малоимущим людям для обновления или капитального ремонта жилья. Микрофинансовые организации предлагают различные варианты финансирования (гранты, кредиты, гарантии или сочетание всех трех), которые обеспечивают среднесрочный капитал (не дольше чем на 12 месяцев) [16].

В-третьих, для повышения эффективности проводимых мероприятий предлагается практический инструмент Key Performance Indicator (KPI) для сравнения балансовых и финансовых показателей компаний-подрядчиков, который позволит увеличить эффективность использования финансовых ресурсов [26].

Предложения, расчет, результат

Проведенное исследование тенденций и особенностей осуществления капитального ремонта позволяет сделать вывод о том, что проблема повышения качества жилых помещений является весьма актуальной и в России, и за рубежом. В связи с этим предлагаем утвердить на региональном уровне создание Резервного фонда капитального ремонта, источниками формирования

которого будут средства налога на имущества, поскольку налоговой базой для значительной части взимаемого налога являются многоквартирные дома. Для этого предлагаем ежегодно на федеральном уровне утверждать размер ставки отчислений в Резервный фонд. В настоящее время этот показатель целесообразно установить на уровне 30 % от общей суммы налога на имущество, собираемого в конкретном регионе. Это позволит повысить долю расходов на жилищный фонд по отношению к ВВП. В табл. 1 представлен расчет средств Фонда по Томской области.

Таблица 1

**Расчет формирования средств Резервного фонда капитального ремонта
Томской области (рассчитано по данным [27])**

Налог	Сумма, тыс. руб.
Налог на имущество физических лиц, взимаемый по ставкам, применяемым к объектам налогообложения, расположенным в границах городских округов	284 725,46
Налог на имущество физических лиц, взимаемый по ставкам, применяемым к объектам налогообложения, расположенным в границах сельских поселений	19 583,05
Налог на имущество физических лиц, взимаемый по ставкам, применяемым к объектам налогообложения, расположенным в границах городских поселений	63 834,07
Итого	310 691,92
Ставка отчислений в Резервный фонд	30 %
Средства Фонда	93 207,60

Анализ представленных выше данных говорит о том, что на капитальный ремонт жилищного фонда в Томской области можно дополнительно получить 93 207,60 тыс. руб. Если учитывать, что ежегодно на протяжении пяти лет сумма налога будет увеличиваться, то будут расти и средства Фонда, будет больше накапливаться финансовых ресурсов и, соответственно, больше квадратных метров жилья будет отремонтировано.

При существующем расчете взнос на капитальный ремонт в 2016 г. рассчитывался исходя из тарифа в 6,15 руб. за один квадратный метр, в 2017 г. произошло увеличение тарифа на 6,5 % [28]. Таким образом, за период с 2014 г. тариф на капитальный ремонт увеличился только в 2017 г. на 6,5 %. По мнению автора, необходимо увеличить его с учетом индекса потребительских цен на 19,7 %. Расчет процента повышения тарифа представлен в табл. 2.

Таблица 2

**Расчет процента повышения тарифа на капитальный ремонт
к уровню цен предыдущего года, % (по данным [29])**

Годы	2014	2015	2016	2017	2018 ¹	Итого
Индекс потребительских цен	100,8	109,6	105,3	102,8	100,1	19,7

¹ За 3 месяца 2018 г.

Расчет финансирования капитального ремонта, исходя из повышенного тарифа, представлен в табл. 3.

Таблица 3

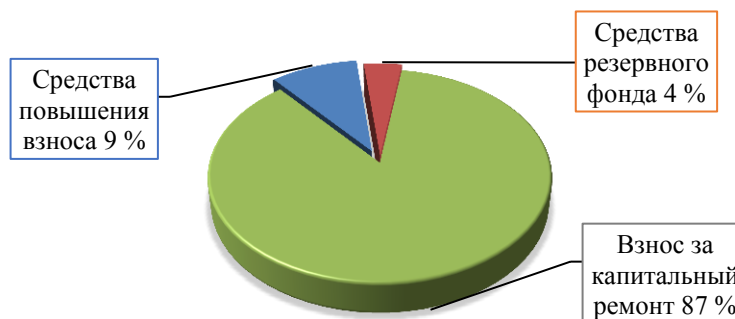
Расчет финансирования капитального ремонта

Объем жилищного фонда, тыс. м ²	Новый тариф взноса на капитальный ремонт, руб.	Старый тариф взноса на капитальный ремонт	Разница, тыс. руб.	Итого за месяц, тыс. руб.
25 548,6	7,84	6,55	32 957,69	200 301,02

Всего по области – 25 548,6 тыс. м² жилищного фонда, таким образом, за месяц будет собираться 200 301,02 тыс. руб., ежегодно – 2 403 612,29:

$$25\,548,6 \cdot 7,84 \cdot 12 = 2\,403\,612,29. \quad (1)$$

Таким образом, будут получены дополнительные средства, источники финансирования представлены на рисунке.



Источники финансирования капитального ремонта Томской области

Если ввести предлагаемый нами механизм финансирования, то это позволит ежегодно значительно увеличить объемы реновации жилищного фонда и уменьшать объемы жилых помещений, которые подлежат капитальному ремонту.

Заключение

Обобщая вышеизложенное, можно сделать вывод о том, что сегодня в Томской области и в России в целом ситуация в сфере организации капитального ремонта характеризуется негативными моментами: отсутствие законодательной регламентации механизмов финансирования реновационных мероприятий не за счет средств населения, низкий уровень стимулирования собственников жилья на проведение капитального ремонта, затруднения в принятии коллективных решений по проведению капитального ремонта, срыв сроков ремонта, дефицит источников финансирования.

Анализ практических аспектов организации реноваций жилищного фонда в зарубежных странах позволил выявить наиболее эффективные методы и инструменты: новые схемы финансирования капитального ремонта в зависимости от внедрения энергоэффективных технологий, развитие жилищного микрофи-

нансирования, необходимость оценки эффективности проводимых мероприятий с применением практического инструмента Key Performance Indicator.

В статье предложены мероприятия по созданию Резервного фонда и повышению взноса на капитальный ремонт, которые позволят увеличить объемы ремонтируемых ежегодно домов. Так, повышение утвержденного размера предельной стоимости капитального ремонта, с одной стороны, позволит провести комплексный капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, а с другой стороны, обеспечит возможность для собственников проживать в жилых помещениях, удовлетворяющих всем социальным нормам по комфорту и благоустройству.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Кориунова Е.М.* Развитие организационно-экономического механизма управления реконструкцией жилой застройки исторических центров городов: дис. ... докт. эконом. наук: 08.00.05. СПб., 2014. 307 с.
2. *Николаев И.А., Марушкина Е.В.* Бедность в России: экономический анализ // Аудиторско-консалтинговая компания ФБК. Департамент стратегического анализа.
3. *Овсянникова Т.Ю.* Инвестиции в жилище. Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2005. 379 с.
4. *Гордин И.А.* Анализ опыта формирования и реализации региональных программ капитального ремонта в регионах РФ // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 6. С. 425.
5. *Постановление Администрации Томской области* от 19.09.2017 года № 334а «О внесении изменений в постановление Администрации Томской области от 30.12.2013 № 597а. Условия доступа: <http://docs.cntd.ru/document/467939059>
6. *Жилищный кодекс Российской Федерации* от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017).
7. *Овсянникова Т.Ю., Рабцевич О.В., Карпова Е.А.* Методика рэнкинга жилых домов как инструмент реализации региональных программ капитального ремонта жилищного фонда // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. 2015. № 5. С. 234–244.
8. *Закон Томской области* от 07.06.2013 г № 116-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области».
9. *Генцлер И.В.* Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья / под общ. ред. И.В. Генцлер. М.: Фонд «Институт экономики города», 2016. 176 с.
10. *Валько Д.В.* Нормативно-правовые и экономические особенности формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов в РФ и её субъектах // Управление в современных системах. 2015. № 3 (7).
11. *Зиннатуллин А.З.* Региональные системы капитального ремонта: опыт, проблемы и решения // Вестник УГУЭС. Наука, образование, экономика. Серия: Экономика. 2015. № 1 (11). С. 17–21.
12. *Федеральный закон* «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации “О налогах на имущество физических лиц”» от 04.10.2014 № 284-ФЗ (действующая редакция, 2016). Условия доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169428/
13. *Постановление администрации Томской области* от 09.07.2014 № 263а «Об утверждении Порядка предоставления из областного бюджета государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2014 году».
14. *Томский фонд капремонта*: в 2016 г. подрядчики оштрафованы на 3,5 млн руб. // Официальный сайт Регионального информационного агентства РИАТОМСК. Условия доступа: <https://www.riatomsk.ru/article/20160829/tomsk-fond-kapremonta-shtrafi-2016/>

15. *Томская компания попала в список недобросовестных подрядчиков капремонта*. Условия доступа: <http://tomsk.sibnovosti.ru/business/353992-tomskaya-kompaniya-popala-v-sписок-nedobrosovestnyh-podryadchikov-kapremonta>
16. *Brusky B. Helping to Improve Donor Effectiveness in Microfinance* // CGAP Donor Information Resource Centre (DIRECT). 2004. № 20.
17. *Haffner M., Hoekstra J., Oxley M., H. van der Heijen*. Bridging the gap between social and market housing in six European countries? IOS Press BV, Amsterdam, 2009.
18. *Hegedüs J., Horváth V., Elsinga M., Haffner M.* Housing review 2015. Affordability, livability, sustainability // Housing review of 15 countries in Europe and Central Asia. 2015. 146 p.
19. *Garnier S.* Responsible Housing Finance in Europe. Less gambling, better investments // Economy – Brussels. 2016. № 7.
20. *Sunikka M.M.* Sustainable housing policies and the environmental potential of the existing housing stock in Europe // Building research and information. 2006. № 1 (2).
21. *Staniaszek D., Kunkel S., Shnapp S.* Renovation in practice. Best practice examples of voluntary and mandatory initiatives across Europe // Buildings Performance Institute Europe (BPIE). 2015. 52 p.
22. *In France, new orders, significant impacts* // Investir en Europe. 1 Sep 2016. URL: <http://www.pressreader.com/france/investir-en-europe/20160901/281934542426893>
23. *Artola I., Rademaekers K., Williams R., Yearwood J.* Boosting Building Renovation: What potential and value for Europe? // Directorate general for internal policies. European Union, 2016. 72 p.
24. *Nicol S., Roys M., Ormandy D., Ezratty V.* The cost of poor housing in the European Union // University of Warwick. United Kingdom. 2016. 76 p.
25. *Müller R.* Tenancy law and energy renovation in European comparison // BBSR-Online-Publikation. 2016. № 14. 131 p.
26. *Hereijgers A.* Financing Affordable Housing in Europe // EFL working group Finance & Investment. 2016. 56 p.
27. *Консолидированный отчет о кассовых поступлениях и выбытиях (форма 0503152) по состоянию на 01.01.2016* // УФК по Томской области [официальный сайт]. Условия доступа: <http://tomsk.roskazna.ru/opendata/7021016928-budgetary-operations/>
28. *Постановление администрация Томской области от 30.11.2016 года № 377/1а*. Условия доступа: http://kaprem.tomsk.ru/uploaded/files/regional_docs/37.pdf
29. *Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Томской области*. Индексы потребительских цен и цен производителей (в процентах). Условия доступа: http://tmsk.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tmsk/resources/165f4580421d51349cbde2a5af2b9f7/%D0%9A%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%8F+%D0%98%D0%9F%D0%A6_1991-2018.pdf

REFERENCES

1. *Korshunova E.M.* Razvitie organizatsionno-ekonomicheskogo mekhanizma upravleniya rekonstruktsiei zhiloi zastroiki istoricheskikh tsentrov gorodov [Management mechanism of residential development of historic city centres. DSc Thesis]. St-Petersburg, 2014. 307 p. (rus)
2. *Nikolaev I.A., Marushkina E.V.* Bednost' v Rossii: ekonomicheskii analiz [Poverty in Russia: economic analysis]. Moscow, 2005. (rus)
3. *Ovsyannikova T.Yu.* Investitsii v zhilishche [Investments in housing]. Tomsk: TSUAB Publ., 2005. 379 p. (rus)
4. *Gordin I.A.* Analiz opyta formirovaniya i realizatsii regional'nykh programm kapital'nogo remonta v regionakh RF [Analysis of experience in development and implementation of capital repair programs in the Russian Federation regions]. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya*. 2014. No. 6. P. 425. (rus)
5. *Postanovlenie Administratsii Tomskoi oblasti ot 19.09.2017 goda N 334a* [Decree of the Tomsk Region Administration N 334a of 19.09.2017]. Available: <http://docs.cntd.ru/document/467939059> (rus)
6. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 N 188-FZ* [Housing Code of the Russian Federation N 188-FZ of 29.12.2004]. Available: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057 (rus)

7. *Ovsyannikova T.Yu., Rabtsevich O.V., Karpova E.A.* Metodika renkinga zhilykh domov kak instrument realizatsii regional'nykh programm kapital'nogo remonta zhilishchnogo fonda [Residential building ranking methodology as an instrument of implementation of regional capital repairs programs]. *Vestnik of Tomsk State University of Architecture and Building*. 2015. No. 5. Pp. 235–244. (rus)
8. *Zakon Tomskoi oblasti ot 07.06.2013 g N 116-OZ* [Law of the Tomsk Region N 116-OZ of 07.06.2013]. Available: <http://docs.cntd.ru/document/467906844> (rus)
9. *Gentsler I.V. (Ed.)* Kapital'nyi remont mnogokvartirnykh domov: resheniya i deistviya sobstvennikov zhil'ya [Capital repairs of apartment buildings: decisions and actions of homeowners]. Moscow: Fond 'Institut ekonomiki goroda', 2016. 176 p. (rus)
10. *Val'ko D.V.* Normativno-pravovye i ekonomicheskie osobennosti formirovaniya fondov kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh domov v RF i ee sub"ektakh [Regulatory and economic features of capital repairs of apartment buildings in Russia]. *Upravlenie v sovremennykh sistemakh*. 2015. No. 3. Pp 26–36. (rus)
11. *Zinnatullin A.Z.* Regional'nye sistemy kapital'nogo remonta: opyt, problemy i resheniya [Regional capital repair systems: experience, problems and solutions]. *Vestnik UGUES. Nauka, obrazovanie, ekonomika. Seriya: Ekonomika*. 2015. No. 1 (11). Pp. 17–21. (rus)
12. *Federal'nyi zakon* [Federal law]. Available: www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169428/ (rus)
13. *Postanovlenie administratsii Tomskoi oblasti ot 09.07.2014, N 263a* [Tomsk Region Administration Resolution N 263a of 09.07.2014.]. Available: <http://docs.cntd.ru/document/467914795> (rus)
14. *Tomskii fond kapremonta* [Tomsk capital repairs foundation]. Available: www.riatomsk.ru/article/20160829/tomsk-fond-kapremonta-shtrafi-2016 (rus)
15. *Tomskaya kompaniya popala v spisok nedobrosovestnykh podryadchikov kapremonta* [A Tomsk company in a list of unfair contractors]. Available: <http://tomsk.sibnovosti.ru/business/353992-tomskaya-kompaniya-popala-v-spisok-nedobrosovestnyh-podryadchikov-kapremonta> (rus)
16. *Brusky B.* Helping to improve donor effectiveness in microfinance, CGAP Donor Information Resource Centre. 2004. No. 20.
17. *Haffner M., Hoekstra J., Oxley M., H. van der Heijen.* Bridging the gap between social and market housing in six European countries? Amsterdam: IOS Press BV. 2009.
18. *Hegedüs J., Horváth V., Elsinga M., Haffner M.* Housing review 2015. Affordability, livability, sustainability. Housing review of 15 countries in Europe and Central Asia. 2015. 146 p.
19. *Garnier S.* Responsible housing finance in Europe. Less gambling, better investments. Economy, The future of the EU & Housing. Brussels, 7 December, 2016.
20. *Sunikka M.M.* Sustainable housing policies and the environmental potential of the existing housing stock in Europe. Building research and information. Available: <http://repository.tadelft.nl/view/ir/uuid:0816e56b-9c4c-43ae-a50f-e62639216496>.
21. *Staniaszek D., Kunkel S., Shnapp S.* Renovation in practice. Best practice examples of voluntary and mandatory initiatives across Europe. Buildings Performance Institute Europe. 2015. 52 p.
22. *In France, new orders, significant impacts.* Available: www.pressreader.com/france/investiren-europe/20160901/281934542426893
23. *Artola I., Rademaekers K., Williams R., Yearwood J.* Boosting building renovation: What potential and value for Europe? Directorate general for internal policies. European Union, 2016. 72 p.
24. *Nicol S., Roys M., Ormandy D., Ezratty V.* The cost of poor housing in the European Union. University of Warwick. United Kingdom. 2016. 76 p.
25. *Müller R.* Tenancy law and energy renovation in European comparison. *BBSR-Online-Publication*. 2016. No. 14. 131 p.
26. *Hereijgers A.* Financing affordable housing in Europe. EFL working group Finance & Investment. 2016. 56 p.
27. *Konsolidirovannyi otchet o kassovykh postupleniyakh i vybytyakh* [Consolidated statement of cash receipts and disposals]. Available: <http://tomsk.roskazna.ru/opendata/7021016928-budgetary-operations/> (rus)
28. *Postanovlenie administratsiya Tomskoi oblasti* [Resolution of the Tomsk Region Administration]. Available: http://kaprem.tomsk.ru/uploaded/files/regional_docs/37.pdf (rus)

29. *Territorial'nyi organ Federal'noi sluzhby gosudarstvennoi statistiki* [Territorial body of federal service of government statistics]. Available: http://tmsk.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/tmsk/resources/165f4580421d51349cbdbe2a5af2b9f7/%D0%9A%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%8F+%D0%98%D0%9F%D0%A6_1991-2018.pdf (rus)

Сведения об авторах

Кивилёв Виталий Викторович, аспирант, Томский государственный архитектурно-строительный университет, 634003, г. Томск, пл. Соляная, 2, kivilev.91@mail.ru

Authors Details

Vitaly V. Kivilev, Research Assistant, Tomsk State University of Architecture and Building, 2, Solyanaya Sq., 634003, Tomsk, Russia, kivilev.91@mail.ru