

Финансовая устойчивость региональных операторов капитального ремонта: возможные индикаторы и требования

И.В. Генцлер

директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города», кандидат технических наук (г. Москва)

Е.П. Железова

ведущий эксперт направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» (г. Москва)

Ирина Валентиновна Генцлер, gentsler@urbaneconomics.ru

В настоящее время уплата собственниками помещений в многоквартирных домах обязательных взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора (далее также – РО) является преобладающим способом формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ). По данным Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, по итогам 2020 года этот способ реализуется в 84,6 процента от всех многоквартирных домов, включенных в региональные программы капитального ремонта (далее также – РП КР)¹. Региональный оператор аккумулирует средства собственников в так называемом «общем котле» и использует их для финансирования своих обязательств по проведению капитального ремонта, определенных региональной программой и краткосрочными планами ее реализации. Проведение капитального ремонта многоквартирного дома не связано с объемом средств, уплаченных собственниками помещений в доме региональному оператору до начала ремонта. Если накоплений недостаточно, то региональный оператор может использовать средства других «своих» домов, бюджетные субсидии и при не-

обходимости – заемные (кредитные) средства. Задолженность собственников перед региональным оператором за проведенный капитальный ремонт погашается последующим внесением взносов.

Региональный оператор капитального ремонта в существующем сегодня виде представляет собой финансовый институт, получающий постоянный денежный поток платежей собственников помещений в многоквартирных домах, подавляющее большинство которых – граждане, и обязательство которого перед ними заключается либо в том, чтобы провести капитальный ремонт принадлежащего им общего имущества в многоквартирных домах, либо вернуть все уплаченные собственниками помещений средства в случае принятия ими решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта (о переходе к накоплению средств на специальном счете).

Сложившаяся система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов региональным оператором характеризуется рядом серьезных финансовых рисков:

- риски несбалансированности стоимости капитального ремонта многоквартирных домов, предусмотренного региональной программой, и установ-

¹ URL: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

ленного размера взносов собственников помещений;

- риски ликвидности, то есть необеспеченности обязательств регионального оператора по проведению капитального ремонта и других обязательств, не связанных непосредственно с финансированием капитального ремонта, средствами, формируемыми за счет взносов на капитальный ремонт, и иными средствами;
- риски привлечения заемных средств для финансирования капитального ремонта, которые связаны как со способностью регионального оператора вернуть заемные средства за счет доходов от взносов на капитальный ремонт, так и с тем, что все большая доля средств, формируемых за счет взносов, будет направляться на исполнение обязательств по возврату заемных средств, а не на финансирование капитального ремонта;
- риски, связанные с отдельными неплатежеспособными участниками системы регионального оператора, то есть неспособными погасить задолженность перед региональным оператором (в том числе по возврату «внутренних заимствований» – использованных средств фондов капитального ремонта других многоквартирных домов в системе регионального оператора) в течение срока региональной программы, и с долей таких участников.

Большие сомнения в устойчивости системы регионального оператора высказы-

вались экспертами еще при рассмотрении законопроекта о новой системе финансирования капитального ремонта многоквартирных домов. И эти сомнения не развеялись, а, скорее, укрепились за последние годы. Между тем законодательные требования к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора (см. часть 2 статьи 185 ЖК РФ) фактически заключаются лишь в том, что региональный оператор может расходовать на ежегодное финансирование региональной программы не все поступающие ему в течение года взносы и остаток неиспользованных в предшествующем году средств, а лишь определенную долю этих средств. Причем размер этой доли устанавливается субъектом Российской Федерации и не регулируется на федеральном уровне. Этого требования недостаточно для управления названными финансовыми рисками регионального оператора.

Фонд «Институт экономики города» с целью разработки предложений по расширению требований к финансовой устойчивости деятельности региональных операторов провел анализ индикаторов финансовой устойчивости и требований к ним, установленных в отношении других финансовых институтов, привлекающих средства граждан и имеющих схожие с региональным оператором характеристики деятельности с точки зрения формирования и расходования денежных средств². В частности, были проанализированы требования к финансовой устойчивости таких институтов, как российские кредитные организации (банки³), жилищные накопительные кооперативы⁴, кредитные учреждения систе-

² URL: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/otchyot_finansovaya_ustoychivost_regionalnogo_operatora_0.pdf

³ Смотри: инструкция Банка России от 28 июня 2017 года №180-И «Об обязательных нормативах банков»; инструкция Банка России от 6 декабря 2017 года № 183-И «Об обязательных нормативах банков с базовой лицензией»; указание Банка России от 3 апреля 2017 года № 4336-У «Об оценке экономического положения банков»; положение Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам и приравненной к ней задолженности» и другие нормативные акты.

⁴ Смотри: Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»; постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 46 «О нормативах оценки

мы жилищно-строительных сбережений (на примере строительно-сберегательных касс в Германии ⁵).

Результаты проведенного анализа позволили выделить общие подходы к регулированию финансовой устойчивости рассмотренных финансовых институтов, суть которых в том, что законодательно определяются требования:

1) к соблюдению определенного соотношения активов и обязательств в различной временной перспективе;

2) к созданию резервного фонда (посредством целевых взносов либо отчисления определенной части от регулярных платежей);

3) к наличию минимально необходимого порога для того, чтобы участник системы получил право пользоваться преимуществами системы;

4) к ранжированию участников системы в зависимости от соотношения накоплений и финансированием системой потребностей участника.

Анализ также показал, что существующие индикаторы и требования к финансовой устойчивости рассмотренных институтов могут быть применимы к регулированию финансовой устойчивости регионального оператора.

Рассмотрим предлагаемые по результатам проведенного исследования индикаторы и требования к деятельности регионального оператора, связанные с обеспечением его финансовой устойчивости.

Предлагаемые индикаторы и требования к финансовой устойчивости регионального оператора

Краткосрочная, среднесрочная и долгосрочная ликвидность регионального оператора

Этот показатель предлагается по анало-

гии с нормативом долгосрочной ликвидности банка и представляет собой отношение объема средств, которыми региональный оператор располагает (будет располагать согласно прогнозу) в течение оцениваемого периода, к общему объему его обязательств как по финансированию региональной программы капитального ремонта, так и других обязательств, не связанных с финансированием капитального ремонта.

Объем средств регионального оператора при оценке ликвидности включает все прогнозные доходы регионального оператора в оцениваемом (планируемом) периоде, формируемые за счет взносов на капитальный ремонт (в том числе остаток средств на счете на начало планируемого периода, поступления взносов на капитальный ремонт в планируемом периоде; прогноз пени за просрочку по уплате взносов; прогноз средств, которые будут перечислены со специальных счетов региональному оператору при изменении способа формирования фонда капитального ремонта; прогнозируемые доходы от размещения на депозитах временно свободных денежных средств регионального оператора); субсидии из регионального и (или) муниципальных бюджетов (при наличии), предоставляемые региональному оператору на проведение капитального ремонта; заемные средства, которые региональный оператор планирует привлечь (привлек) в оцениваемый период.

Предлагаемое нормативное значение показателя ликвидности – не менее 100 процентов.

При введении такого индикатора для достижения нормативного значения краткосрочной ликвидности может быть установлен определенный срок, а на последующий период – установлена величина допустимого отклонения от норматива краткосрочной ликвидности при условии

финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов».

⁵ Система контрактных сбережений в Германии регулируется законом «О строительно-сберегательных кассах» (Bausparkassen Act) и постановлением, устанавливающим правила применения этого закона (Implementing Rules for the Bausparkassen Act).

обеспечения среднесрочной и долгосрочной ликвидности.

Размер резервного фонда

Создание региональным оператором резервного фонда предлагается по аналогии с требованием к жилищным накопительным кооперативам и строительно-сберегательным кассам в Германии. Резервный фонд предлагается для покрытия разрывов ликвидности в течение календарного года с нормативным размером не менее 3 процентов от прогнозируемого объема годовых поступлений взносов на капитальный ремонт.

Показатель сбалансированности деятельности регионального оператора

Показатель сбалансированности деятельности регионального оператора предлагается по аналогии с требованием к жилищному накопительному кооперативу. Установление нормативного значения для этого показателя фактически является мерой воздействия на финансовый институт со стороны государства, предписывающей вкладывать средства в целевую деятельность, а не накапливать их.

Рассчитывать показатель деятельности регионального оператора предлагается как отношение остатка средств на счете регионального оператора на конец отчетного года (свободных от обязательств предшествующего периода) к общему объему средств, которыми располагал региональный оператор в отчетном году.

Предлагаемое значение норматива сбалансированности деятельности регионального оператора – не более 10 процентов.

Показатель обеспеченности деятельности регионального оператора по проведению капитального ремонта средствами, формируемыми исходя из взносов собственников на капитальный ремонт

Показатель обеспеченности деятельности регионального оператора предлагается для ежегодной оценки достаточности у регионального оператора средств, формирующихся за счет взносов на капитальный ремонт, для финансирования капитального ремонта, запланированного региональной программой. Показатель рассчитывается как отношение объема средств, который может быть направлен региональным оператором на ежегодное финансирование региональной программы исходя из требования к его финансовой устойчивости, установленного частью 2 статьи 185 ЖК РФ, к объему обязательств регионального оператора по финансированию капитального ремонта в текущем году.

Если значение показателя обеспеченности капитального ремонта взносами менее 100 процентов, то это означает, что для выполнения обязательств по финансированию капитального ремонта региональный оператор нуждается в дополнительных средствах – бюджетных субсидиях и (или) заемных средствах, либо необходимо повышение размера взносов на капитальный ремонт.

Этот показатель предлагается не нормировать, а использовать для оценки и обоснования потребности и объема средств, привлекаемых региональным оператором, а также для принятия субъектом Российской Федерации решения о повышении размера взноса на капитальный ремонт.

Количество лет, за которые собственники помещений в многоквартирном доме смогут оплатить капитальный ремонт

Показатель предлагается как для общей оценки сбалансированности региональной программы капитального ремонта, так и в части, выполняемой региональным оператором. Рассчитывать его предлагается как отношение стоимости всех видов работ по капитальному ремонту, запланированных региональной программой в отношении многоквартирного дома со средними харак-

теристиками (по площади дома/помещений собственников и стоимости капитального ремонта, запланированного региональной программой) к среднегодовому объему взносов на капитальный ремонт в таком многоквартирном доме.

Если значение указанного показателя, рассчитанного для региональной программы (в части, относящейся к обязательствам регионального оператора), превышает срок утвержденной региональной программы, то это указывает на финансовую неустойчивость деятельности регионального оператора, связанную с возникновением задолженности по внутренним заимствованиям, которая не будет погашена до окончания срока региональной программы.

Этот показатель, также как показатель обеспеченности капитального ремонта взносами, может не нормироваться, а использоваться для оценки и обоснования потребности в бюджетных средствах для реализации региональной программы и (или) обоснования необходимости повышения размера взноса на капитальный ремонт.

Обеспечение обязательств регионального оператора, не связанных с финансированием капитального ремонта, при определении объема средств, которые региональный оператор вправе ежегодно расходовать на финансирование региональной программы

Согласно существующему общему требованию части 2 статьи 185 ЖК РФ для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора должен определяться «объем средств, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта (объем средств, предоставляемых за счет средств фондов капитального ремонта, сформированных собственниками помещений в многоквартирных домах, общее имущество в которых подлежит капиталь-

ному ремонту в будущем периоде)». Этот объем средств определяется исходя из размера доли, установленной нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, от объема взносов на капитальный ремонт, поступивших региональному оператору за предшествующий год, и (или) прогнозируемого объема поступлений взносов на капитальный ремонт в текущем году с учетом остатка средств, не использованных региональным оператором в предыдущем периоде.

Необходимо отметить, что указанная норма Жилищного кодекса фактически содержит указание на два разных показателя:

1) объем средств от годового поступления взносов на капитальный ремонт (с учетом остатка средств предыдущего периода), которые региональный оператор вправе расходовать на капитальный ремонт;

2) объем средств из фондов капитального ремонта многоквартирных домов, ремонт которых запланирован на будущие периоды, которые региональный оператор вправе использовать на ремонт других домов (так называемый «объем внутренних заимствований»).

В настоящее время отсутствует методика определения объема средств из фондов капитального ремонта многоквартирных домов, ремонт которых запланирован на будущие периоды, которые региональный оператор вправе использовать на ремонт других домов. И определение такого объема средств не имеет особого смысла с практической точки зрения.

В соответствии с требованиями статьи 183 ЖК РФ региональный оператор осуществляет управленческий учет формирующихся на его счете фондов капитального ремонта многоквартирных домов в отношении каждого отдельного многоквартирного дома. В системе учета отражается объем средств, который был израсходован на проведение капитального ремонта дома сверх накоплений собственников помещений в этом доме («объем внутреннего заимствования» в системе регионального

оператора и кредитных средств). Но такая система учета фондов капитального ремонта не предполагает, что в отношении каждого многоквартирного дома, ремонт которого еще не проводился, должно осуществляться какое-либо документирование того, какой объем средств фонда капитального ремонта именно этого дома позаимствован на ремонт других домов, а также факт возврата этих средств.

Средства фондов капитального ремонта отдельных домов не обособлены друг от друга, они все находятся на счете регионального оператора. Все средства, находящиеся на счете регионального оператора и формирующиеся за счет взносов на капитальный ремонт, в соответствии с Жилищным кодексом являются имуществом регионального оператора (см. часть 1 статьи 179 ЖК РФ). Региональный оператор самостоятельно распоряжается всеми средствами на своем счете, они все время находятся в обороте. Фактически региональный оператор просто использует для финансирования капитального ремонта все средства, находящиеся на его счете, в пределах установленного объема средств, который он ежегодно вправе расходовать.

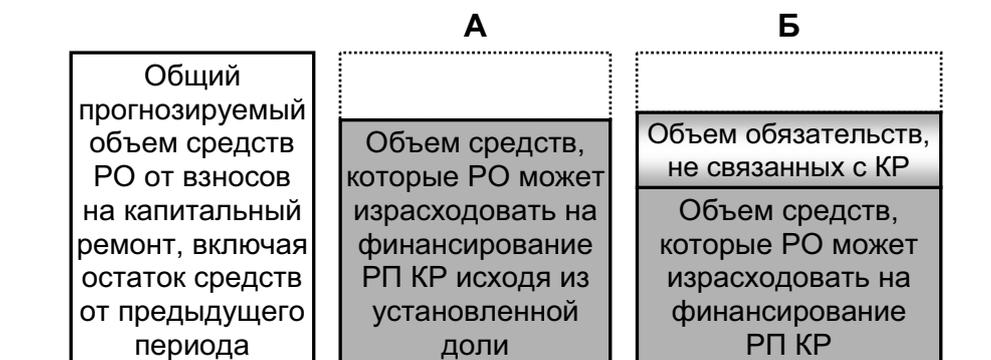
В связи с этим в отношении общего требования к финансовой устойчивости регионального оператора вполне достаточно определять объем средств, формирующихся за счет взносов на капитальный ремонт, которые региональный оператор вправе ежегодно расходовать на финансирование

региональной программы капитального ремонта. Но при этом необходимо учитывать обязательства регионального оператора, непосредственно не связанные с финансированием капитального ремонта, что в настоящее время не предусматривается требованием к финансовой устойчивости.

С целью обеспечения финансовой устойчивости региональных операторов, их способности исполнять обязательства, определенные законодательством, предлагается уточнить требование части 2 статьи 185 Жилищного кодекса к финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, а именно при определении объема средств, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, учитывать норматив размера резервного фонда и объем известных и прогнозируемых обязательств регионального оператора в плановом периоде, не связанных с финансированием капитального ремонта (см. рис.).

При определении объема обязательств регионального оператора, не связанных с финансированием капитального ремонта, должны быть учтены:

- объем обязательств по перечислению средств фондов капитального ремонта на специальные счета при смене способа формирования фонда капитального ремонта по решению общего собрания собственников помещений



Распределение средств регионального оператора, формируемых за счет взносов на капитальный ремонт, в настоящее время (А) и предлагаемое (Б)

в многоквартирном доме, срок исполнения которых наступает в планируемом году (часть 5 статьи 173 ЖК РФ);

- прогнозируемый объем таких обязательств (исходя из тенденций предыдущего периода) в случае, если установленный региональным законодательством срок для вступления в силу решения собственников о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора меньше, чем один год (часть 5 статьи 173 ЖК РФ); в этом случае обязательства могут возникнуть в течение планового года, а срок исполнения обязательств может наступить как до окончания планового года, так и позднее;
- объем обязательств по возврату заемных средств (при наличии) и уплате процентов;
- объем обязательств по финансированию сноса или реконструкции многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (часть 2 статьи 174, статья 184 ЖК РФ) (при наличии таких обязательств);
- объем обязательств по возврату средств фондов капитального ремонта собственникам помещений вносимых многоквартирных домах, в том числе расположенных на участках, изымаемых для государственных (муниципальных) нужд (при наличии) (статья 184 ЖК РФ).

Из других требований, которые предъявляются к финансовым институтам, привлекающим средства граждан, к региональному оператору могут быть также применены следующие требования.

Требование по проведению имитационного моделирования

Такое требование применяется к деятельности строительного-сберегательных

касс с целью контроля соответствия индикаторов финансовой устойчивости нормативным значениям (с целью контроля качества имитационной модели каждая строительный-сберегательная касса обязана не реже чем 1 раз в год проводить бэк-тестинг)⁶. В отношении регионального оператора может быть установлено требование о ежегодном проведении имитационного моделирования с целью контроля соответствия деятельности регионального оператора плановым показателям, нормативным требованиям финансовой устойчивости в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективах для базового сценария деятельности.

Ограничение объема заказа регионального оператора на услуги и (или) работы у одного поставщика (подрядчика)

Это требование предложено по аналогии с требованием к банкам в части регулирования кредитного риска банка в отношении одного заемщика или группы связанных заемщиков. В отношении регионального оператора требование может заключаться в ограничении объема заказа услуги и (или) работы у одного исполнителя (подрядчика) капитального ремонта в течение одного года краткосрочного плана реализации региональной программы. Объем такого заказа не может превышать, например, 20–25 процентов в общем объеме размещаемых региональным оператором заказов на услуги и (или) работы по капитальному ремонту.

Ограничение доли одного вида работ с наибольшей ценой в общих расходах регионального оператора в ежегодном финансировании региональной программы капитального ремонта

Требование предлагается по аналогии с требованием к строительным-сберегательным кассам. В отношении регионального оператора его суть в том, что доля сум-

⁶ Анализ и проверка плановых и фактических показателей деятельности.

марной стоимости одного вида работ по капитальному ремонту с наиболее высокой ценой (например замена лифтов) в общей стоимости работ по капитальному ремонту в течение одного года краткосрочного плана не должна превышать определенный размер (например 30 процентов).

Индикаторы и требования в части финансирования региональным оператором капитального ремонта отдельного многоквартирного дома

Участие в системе регионального оператора дает собственникам помещений в многоквартирном доме определенные преимущества, главным из которых является практически гарантированное финансирование капитального ремонта при недостаточности собственных накоплений. Но преимущества для одних участников создают риски для других – собственников помещений в многоквартирных домах, капитальный ремонт которых запланирован на последние годы региональной программы, и для регионального оператора, который несет обязательства перед всеми участниками системы, а также для субъекта Российской Федерации, который несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах (см. часть 6 статьи 178 ЖК РФ).

Определение требований к платежеспособности отдельного коллективного участника системы проведения капитального ремонта региональным оператором (коллектива всех собственников помещений в многоквартирном доме) представляется важным для повышения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора.

По аналогии с требованиями к жилищным накопительным кооперативам и строительно-сберегательным кассам могут быть предложены следующие требования.

Максимальный объем средств, который может быть заимствован для проведения капитального ремонта многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других многоквартирных домов

Объем средств, используемых региональным оператором на проведение капитального ремонта многоквартирного дома из фондов капитального ремонта других домов, не может превышать величины прогнозного поступления взносов на капитальный ремонт в период после проведения ремонта и до окончания срока утвержденной региональной программы капитального ремонта.

При установлении такого требования может быть установлено исключение из общего правила для небольшой доли многоквартирных домов с небольшой площадью⁷, для погашения задолженности за проведенный ремонт которых требуется срок, превышающий срок утвержденной региональной программы, но не более чем, например, на 2 года – 5 лет.

Порядок распределения региональным оператором ежегодного объема внутренних заимствований на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов

Возможный объем средств регионального оператора, предназначенный для внутренних заимствований для проведения капитального ремонта многоквартирных домов в плановом году, распределяется между многоквартирными домами, в отно-

⁷ В многоквартирных домах, имеющих меньшую площадь по сравнению с большинством домов, включенных в региональную программу (как правило, это малоэтажные дома), генерируется меньший финансовый поток за счет уплаты взносов на капитальный ремонт, в связи с чем при стоимости капитального ремонта, близкой к стоимости ремонта домов с большей площадью, требуется больше времени, чтобы компенсировать региональному оператору средства, израсходованные на проведение капитальных ремонтов таких домов.

шении которых необходимо такое внутреннее заимствование, на основании индекса ранжирования таких домов.

Индекс ранжирования определяет очередность использования преимуществ системы (очередность получения и объем «беспроцентного внутреннего займа» за счет средств фондов капитального ремонта других домов) и должен учитывать размер уже сформированного на счете регионального оператора фонда капитального ремонта, прогнозируемый срок погашения внутреннего заимствования посредством последующего внесения взносов на счет регионального оператора, уровень собираемости взносов и другие факторы.

Методика расчета индекса ранжирования должна быть разработана Центральным банком Российской Федерации совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Оценка применимости предлагаемых индикаторов финансовой устойчивости регионального оператора

С целью оценки адекватности и возможности применения предлагаемых индикаторов финансовой устойчивости деятельности региональных операторов, в том числе с учетом их взаимовлияния, авторами были использованы инструменты имитационного моделирования. В частности, была разработана упрощенная имитационная модель, позволяющая прогнозировать финансовые результаты деятельности регионального оператора ежегодно и в течение всего срока реализации региональной программы капитального ремонта.

Финансовое моделирование проведено для трех условных региональных операторов, различающихся основными параметрами региональных программ капитального ремонта (количество/площадь многоквартирных домов, размер взноса на капитальный ремонт), и одного реального регионального оператора. Тестовые рас-

четы показали, что предложенные индикаторы применимы для оценки финансовой устойчивости всех региональных операторов. Они позволяют оценить размер дефицита средств и проверить эффективность различных сценариев изменения основных параметров региональной программы (например минимального размера взноса и (или) срока региональной программы).

Результаты демонстрационного тестирования предложенных индикаторов финансовой устойчивости региональных операторов позволяют утверждать следующее:

- для оценки финансовой устойчивости регионального оператора необходимо применять комплекс индикаторов, в совокупности позволяющих оценить все риски деятельности регионального оператора;
- такие индикаторы, как краткосрочная, среднесрочная и долгосрочная ликвидности, и количество лет, за которые собственники помещений в многоквартирном доме смогут оплатить капитальный ремонт, предусмотренный региональной программой, обладают достаточной показательностью для оценки финансовой устойчивости деятельности регионального оператора и выбора оптимального сценария изменения параметров региональной программы;
- показатель сбалансированности деятельности регионального оператора позволяет проводить оценку полноты использования региональным оператором средств для проведения капитального ремонта, что позволяет оценить качество планирования и организации деятельности регионального оператора, а введение нормативного значения этого показателя – предупреждать образование неоправданно большого остатка средств на счете регионального оператора на конец отчетного года.

Разработка полноценной имитационной модели в дальнейшем позволит управлять

рисками деятельности региональных операторов и принимать обоснованные управленческие решения в том числе как в части повышения размеров взносов на капитальный ремонт, так и в части разработки дополнительных инструментов финансирования региональных программ капитального ремонта (специализированных банковских продуктов для кредитования капитального ремонта, долговых облигаций государственного (регионального) займов либо специальных ценных бумаг).

Заключение

В настоящее время деятельность региональных операторов капитального ремонта связана со значительными рисками финансовой устойчивости, а существующих требований к ее обеспечению явно недостаточно.

Отсутствуют инструменты управления финансовыми рисками, связанными с низкими размерами взносов на капитальный ремонт, несбалансированностью утвержденных региональных программ капитального ремонта, недостаточностью регулирования внутренних заимствований из фондов капитального ремонта многоквартирных домов, не подлежащих капитальному ремонту в планируемых периодах, отсутствием требований по резервированию средств для покрытия разрывов ликвидности, учету обязательств, не связанных с финансированием региональной программы, а также рисками, связанными с привлечением заимствований на коммерческой основе.

Предлагаемые индикаторы и требования, на наш взгляд, позволяют управлять финансовыми рисками деятельности региональных операторов и могут быть рекомендованы для совершенствования законодательного регулирования их финансовой устойчивости.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря

2004 года № 188-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Об обязательных нормативах банков : инструкция Банка России от 28 июня 2017 года №180-И. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Об обязательных нормативах банков с базовой лицензией : инструкция Банка России от 6 декабря 2017 года № 183-И. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Об оценке экономического положения банков : указание Банка России от 3 апреля 2017 года № 4336-У. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам и приравненной к ней задолженности : положение Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. О жилищных накопительных кооперативах : Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 215-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности жилищных накопительных кооперативов : постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 46. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Закон «О строительно-сберегательных кассах» (Bausparkassen Act). URL: <https://www.bausparkassen.de/index.php?id=113>

9. Постановление к Закону «О строительно-сберегательных кассах». URL: <https://www.bausparkassen.de/index.php?id=114>

10. Портал «Реформа ЖКХ». Капитальный ремонт общего имущества МКД. URL: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>

11. Индикаторы финансовой устойчивости региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов. URL: http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/otchyot_finansovaya_ustoychivost_regional_nogo_operatora_0.pdf