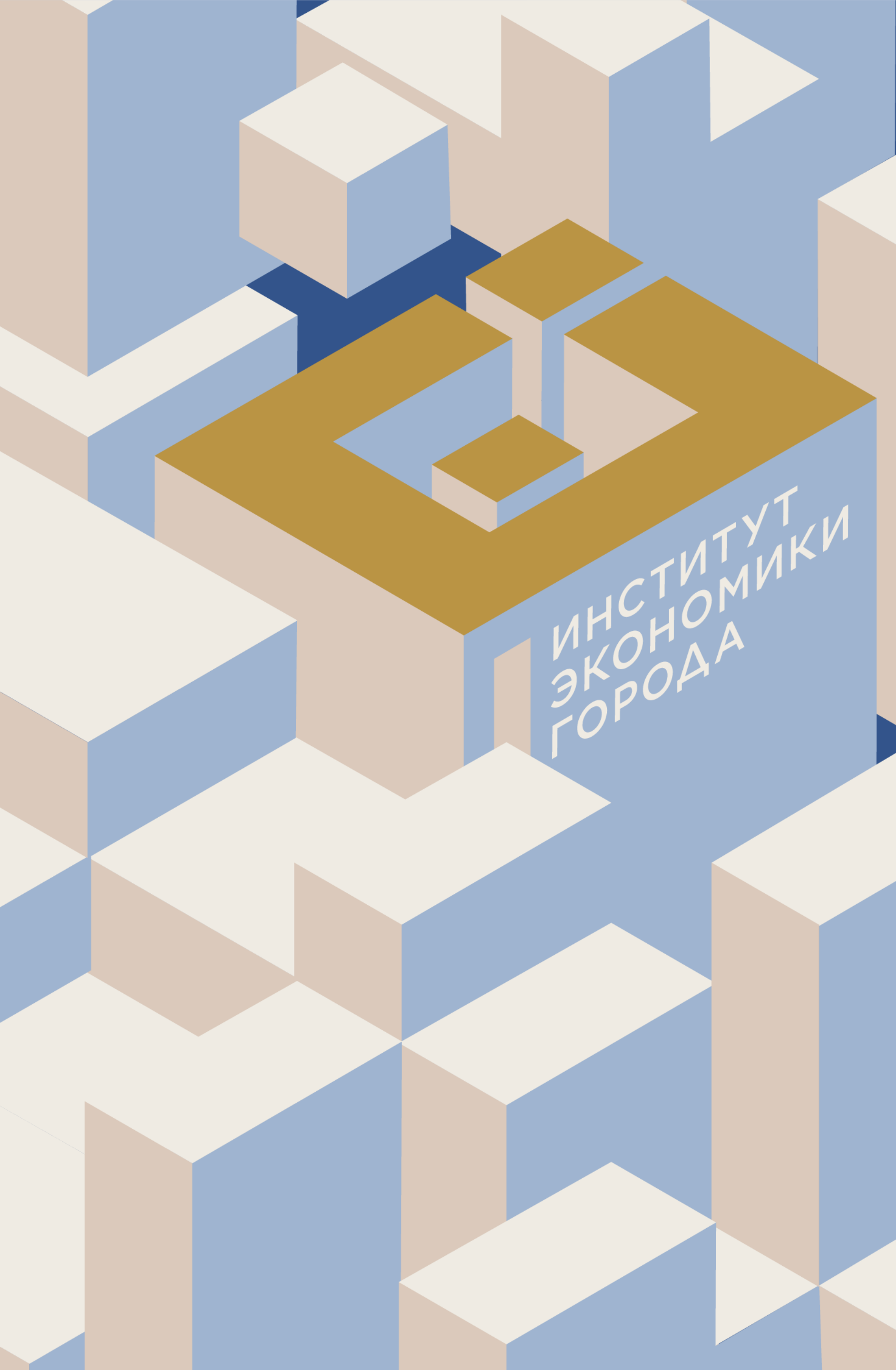




II Всероссийский семинар-конференция
ЖКХ БУДУЩЕГО 2021. АКТУАЛЬНЫЕ
ВОПРОСЫ И РЕШЕНИЯ

Индикаторы финансовой устойчивости региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов

ЕВГЕНИЯ ЖЕЛЕЗОВА
Ведущий эксперт
Направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

2021 г., Москва

РИСКИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

01

РИСК НЕСБАЛАНСИРОВАННОСТИ СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД, ПРЕДУСМОТРЕННОГО РЕГИОНАЛЬНОЙ ПРОГРАММОЙ, И УСТАНОВЛЕННОГО РАЗМЕРА ВЗНОСОВ СОБСТВЕННИКОВ

02

РИСК ЛИКВИДНОСТИ, НЕОБЕСПЕЧЕННОСТИ ВСЕХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА ЗА СЧЕТ ВСЕХ ИСТОЧНИКОВ ФИНАНСИРОВАНИЯ

03

РИСК, СВЯЗАННЫЙ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ РЕГИОНАЛЬНЫМ ОПЕРАТОРОМ ЗАЕМНЫХ СРЕДСТВ

04

РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С ОТДЕЛЬНЫМИ НЕПЛАТЕЖЕСПОСОБНЫМИ УЧАСТНИКАМИ СИСТЕМЫ (НЕСПОСОБНЫМ ПОГАСИТЬ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ВНУТРЕННИМ ЗАИМСТВОВАНИЯМ) И ДОЛЕЙ ТАКИХ УЧАСТНИКОВ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО УТОЧНЕНИЮ ТРЕБОВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА К ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

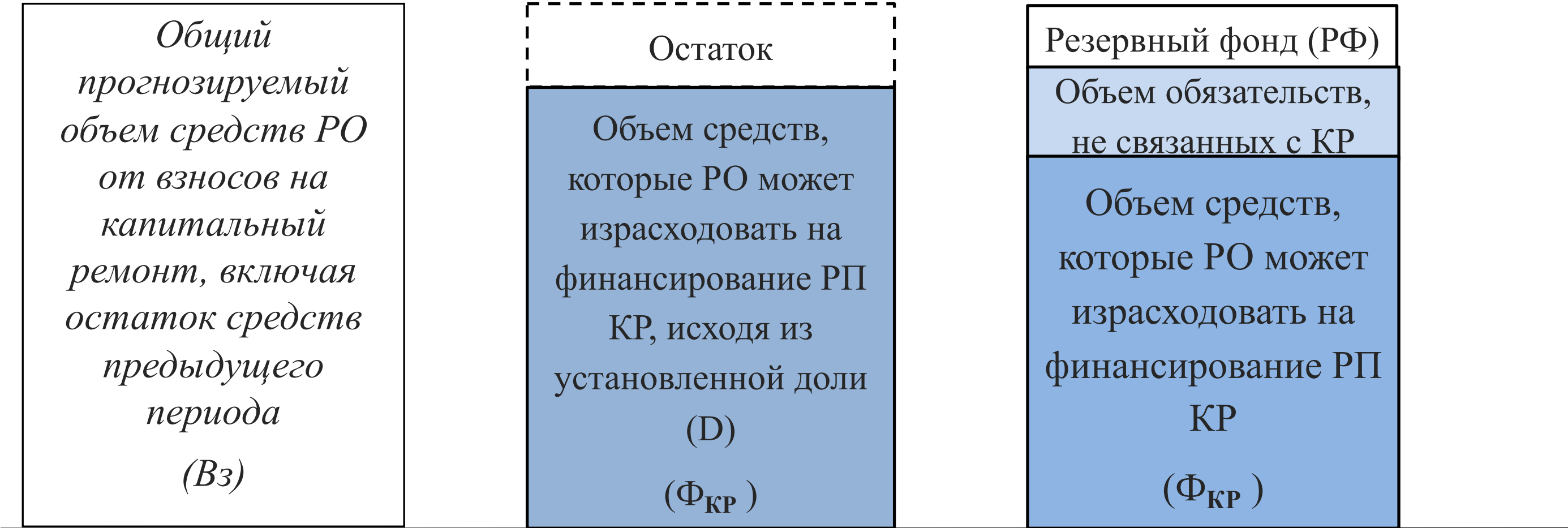


Схема. Распределение объема средств регионального оператора, формируемых за счет взносов на КР, в настоящее время (А) согласно части 2 статьи 185 ЖК РФ и предлагаемое (Б)

$$\Phi_{\text{КР}} = \text{Вз} - \text{РФ} - \Sigma \text{Об}$$

Φ_{КР} - объем средств, который может расходоваться на финансирование региональной программы

РФ - резервный фонд

ΣОб - обязательства РО, не связанные с финансированием капитального ремонта (перевод средств на специальные счета, возврат заемных средств, финансирование сноса (реконструкции) МКД, признанных аварийными, возврат средств собственникам помещений в сносимых МКД)

 Предлагаемый норматив резервного фонда - 3% от годового поступления взносов на КР

ПРОАНАЛИЗИРОВАНЫ ИНДИКАТОРЫ И ТРЕБОВАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ИНСТИТУТОВ, ПРИВЛЕКАЮЩИХ СРЕДСТВА ГРАЖДАН



**КРЕДИТНЫЕ
ОРГАНИЗАЦИИ
(БАНКИ)**



**ЖИЛИЩНЫЕ
(НАКОПИТЕЛЬНЫЕ)
КООПЕРАТИВЫ**



**СИСТЕМА
КОНТРАКТНЫХ
СТРОИТЕЛЬНЫХ
СБЕРЕЖЕНИЙ
(СТРОЙСБЕРКАССЫ)
НА ПРИМЕРЕ
ГЕРМАНИИ**



**СИСТЕМА
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ
В СТРОИТЕЛЬСТВЕ
МНОГОКВАРТИРНЫХ
ДОМОВ**

ОБЩИЕ ПОДХОДЫ К РЕГУЛИРОВАНИЮ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ИНСТИТУТОВ, ПРИВЛЕКАЮЩИХ СРЕДСТВА ГРАЖДАН

01

ТРЕБОВАНИЯ К СООТНОШЕНИЮ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ В РАЗЛИЧНОЙ ВРЕМЕННОЙ ПЕРСПЕКТИВЕ

03

МИНИМАЛЬНО НЕОБХОДИМЫЙ ПОРОГ, ЧТОБЫ УЧАСТНИК СИСТЕМЫ ПОЛУЧИЛ ПРАВО ПОЛЬЗОВАТЬСЯ ПРЕИМУЩЕСТВАМИ СИСТЕМЫ

02

СОЗДАНИЕ РЕЗЕРВОВ

04

РЕЙТИНГОВАНИЕ УЧАСТНИКОВ СИСТЕМЫ



*Предлагаемый
индикатор:
«ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
РЕГИОНАЛЬНОГО
ОПЕРАТОРА ПО
ПРОВЕДЕНИЮ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
СРЕДСТВАМИ ОТ
ВЗНОСОВ*

*СОБСТВЕННИКОВ»
Нормативное значение:
предлагается не
устанавливать,
учитывать при определении
потребности в привлечении
внешних средств*

*Индикатор позволяет управлять
рисками:*

- *несбалансированности
обязательств РО по выполнению КР*

$$\text{Обеспеченность КРвз} = \frac{\Phi_{\text{кр}}}{O_{\text{кр}}} \times 100\%$$

$\Phi_{\text{кр}}$ - объем взносов на КР, который может быть направлен РО на финансирование РП КР в плановом периоде (с учетом резервного фонда и обязательств, не связанных с финансированием КР)

$O_{\text{кр}}$ - обязательства РО по КР в плановом году (периоде) (с учетом неисполненных обязательств предыдущего периода)

*Предлагаемый
индикатор:
«КРАТКОСРОЧНАЯ,
СРЕДНЕСРОЧНАЯ И
ДОЛГОСРОЧНАЯ
ЛИКВИДНОСТЬ»*

*Предлагаемое значение
- не менее 100%*

*Индикатор позволяет управлять
рисками:*

- ликвидности*
- несбалансированности
деятельности*
- связанными с привлечением
заемных средств*

$$\text{Ликвидность} = \frac{Дп + С + З - О_{пп}}{О_{кр} + О_{вс} + О_{з}} \times 100\%$$

Дп - доходы РО (прогноз) в оцениваемом планируемом периоде

С - субсидии из регионального и (или) муниципальных бюджетов (при наличии);

З - заемные средства, которые РО привлек (планирует привлечь) в оцениваемый период

Опп - обязательства РО по оплате выполненного КР, не исполненные в предыдущий период

ОКР - обязательства РО по финансированию РП КР в оцениваемый период, включая неисполненные обязательства предыдущего периода

ОВС - обязательства РО по возврату средств фондов КР (исходя из разных причин);

Оз - обязательства по возврату заемных средств и выплате процентов в оцениваемом периоде

*Предлагаемый
индикатор:
«СБАЛАНСИРОВАННОСТЬ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
РЕГИОНАЛЬНОГО
ОПЕРАТОРА»*

*Предлагаемое значение
- не более 10%*

*Индикатор позволяет управлять
рисками:*

- *ликвидности*
- *связанными с привлечением
заемных средств*
- *несбалансированности
деятельности*

$$\text{Сбалансированность} = \frac{(\text{Дф} - \text{Р} - \text{Он})}{\text{Дф}} \times 100\%$$

Дф - доходы РО (фактические) в отчетном году

Р - расходы РО в отчетном году на финансирование региональной программы капитального ремонта, а также на исполнение обязательств, не связанных с таким финансированием

Он - обязательства РО по оплате выполненного КР, не исполненные в отчетном году

*Предлагаемый
индикатор:
«КОЛИЧЕСТВО ЛЕТ, ЗА
КОТОРОЕ
СОБСТВЕННИКИ
ПОМЕЩЕНИЙ В МКД
СМОГУТ РАССЧИТАТЬСЯ
ЗА ПРОВЕДЕННЫЙ
КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ»*

*Предлагается использовать
для расчета объема
необходимых бюджетных
субсидий*

Позволяет управлять рисками:

- *несбалансированности
деятельности*
- *связанными с
неплатежеспособными
участниками системы*

$$t = \frac{C_{\text{ср}}}{V}$$

- t – количество лет, в течение которых собственниками помещений в МКД* за счет взносов будут сформированы средства, равные стоимости КР такого дома;
- $C_{\text{ср}}$ – стоимость капитального ремонта МКД*;
- V – среднегодовой объем взносов, уплачиваемых собственниками помещений в МКД, тыс. руб./год.

* МКД со средними характеристиками (средняя площадь помещений МКД в РП КР, суммарная стоимость запланированного КР)

*Предлагаемый
индикатор:
«НОРМАТИВ ОБЪЕМА
СРЕДСТВ, КОТОРЫЙ
МОЖЕТ БЫТЬ
ЗАИМСТВОВАН ДЛЯ
ПРОВЕДЕНИЯ КР
ОДНОГО МКД ИЗ
ФОНДОВ ДРУГИХ МКД»*

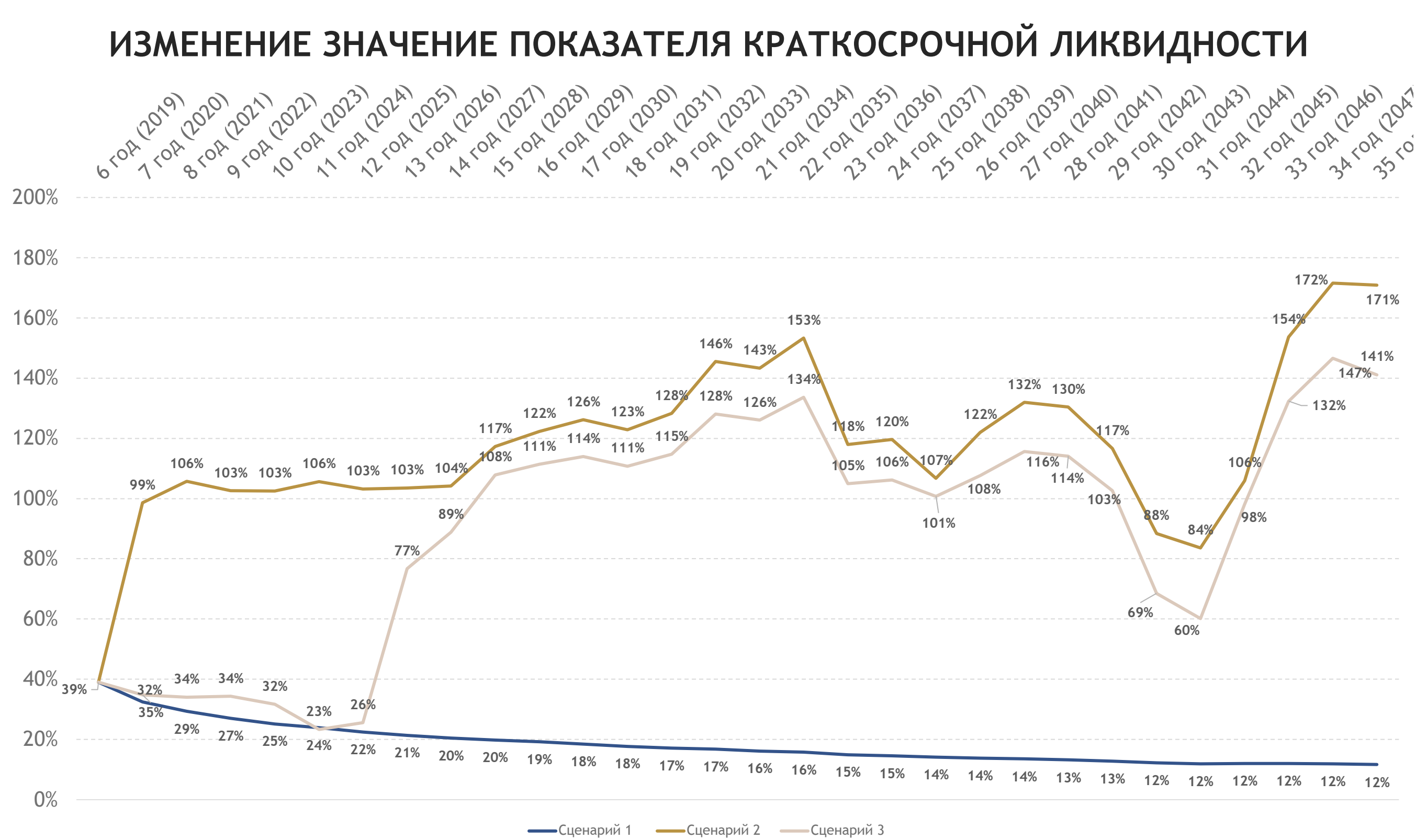
*Позволяет управлять риском,
связанным с
неплатежеспособными
участниками системы*

$$(C_{in} - \Phi_{in}) \leq \sum_{n+1}^N Vi$$

- C_{in} – стоимость капитального ремонта i -го МКД, выполняемого в год n с начала утверждения региональной программы;
- Φ_{in} – фонд капитального ремонта i -го МКД, сформированный до окончания года n ;
- $\sum_{n+1}^N Vi$ – сумма годовых объемов взносов, уплачиваемых собственниками помещений в i -ом МКД в период с года $(n+1)$ до окончания года N (года окончания региональной программы).

ПРИМЕР ФИНАНСОВОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ НЕКОТОРЫХ ИНДИКАТОРОВ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА

- СЦЕНАРИЙ 1** - ЕЖЕГОДНОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ РАЗМЕРА ВЗНОСА НА ВЕЛИЧИНУ ИНФЛЯЦИИ
- СЦЕНАРИЙ 2** - ОДНОКРАТНОЕ ПОВЫШЕНИЕ РАЗМЕРА ВЗНОСА С ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ЕЖЕГОДНОЙ ИНДЕКСАЦИЕЙ НА ВЕЛИЧИНУ ИНФЛЯЦИИ
- СЦЕНАРИЙ 3** - ЕЖЕГОДНОЕ ПОВЫШЕНИЕ РАЗМЕРА ВЗНОСА В ТЕЧЕНИЕ ОПРЕДЕЛЕННОГО ПЕРИОДА С ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ЕЖЕГОДНОЙ ИНДЕКСАЦИЕЙ НА ВЕЛИЧИНУ ИНФЛЯЦИИ



ВЫВОД: ФИНАНСОВАЯ УСТОЙЧИВОСТЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА МОЖЕТ БЫТЬ ДОСТИГНУТА ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ СЦЕНАРИЯ 2

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

01

Необходимо применять комплекс индикаторов, которые в совокупности позволяют оценить все риски деятельности регионального оператора

02

Показатели ликвидности и количества лет, за которые собственники помещений в МКД рассчитаются за проведенный капитальный ремонт, обладают достаточной показательностью для оценки финансовой устойчивости и выбора оптимального сценария параметров региональной программы

03

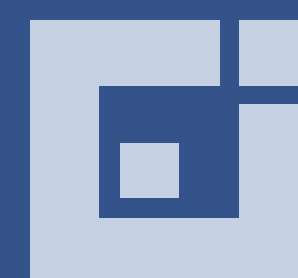
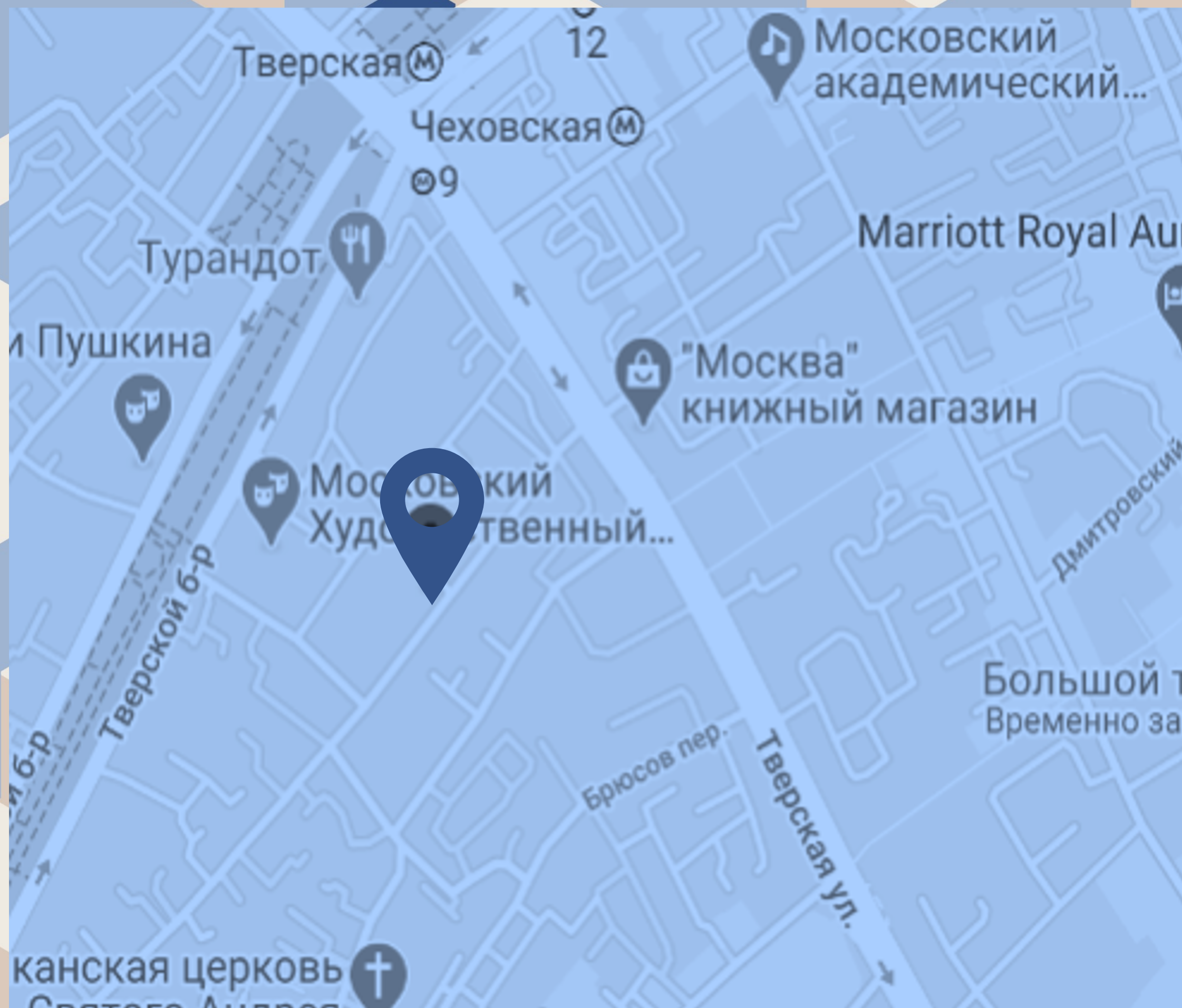
Показатель сбалансированности деятельности регионального оператора позволяет оценить полноту использования региональным оператором средств для проведения капитального ремонта и оценить качество планирования его деятельности

04

Разработка полноценной имитационной модели позволит управлять рисками деятельности регионального оператора и принимать обоснованные управленческие решения по изменению параметров региональной программы и применению дополнительных инструментов финансирования капитального ремонта



Полный текст исследования доступен по ссылке: <https://www.urbaneconomics.ru/research/analytics/indikatory-finansovoy-ustoychivosti-regionalnyh-sistem-kapitalnogo-remonta-0>



ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

