

Научная статья

УДК 336.64

EDN UFFPJJE

DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(2).438-450

Н.Ю. Ковалевская , И.Н. Щербакова , Т.В. Файберг *Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация*Автор, ответственный за переписку: Н.Ю. Ковалевская, kovalevskayanu@bgu.ru

ОСОБЕННОСТИ МЕХАНИЗМА ФИНАНСИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛОГО ФОНДА

АННОТАЦИЯ. Сфера жилищно-коммунального хозяйства России находится в процессе постоянного реформирования. В результате реформирования должен был быть сформирован механизм, позволяющий качественно управлять жилым фондом. Это возможно было только при условии создания адекватного финансового механизма содержания жилого фонда, в том числе путем создания фондов капитального ремонта многоквартирных домов. Однако созданный механизм не позволил в полной мере достичь поставленные цели. В связи с этим особую актуальность приобретают вопросы финансирования капитального ремонта жилого фонда и выделения его особенностей. В статье рассмотрены эти особенности в зависимости от выбранных собственниками способов формирования фонда капитального ремонта. Особенности касаются порядка формирования фонда и его источников, порядка использования средств фонда, движения денежных средств. Проведен анализ собираемости взносов на капитальный ремонт в Иркутской области в сравнении с собираемостью совокупных платежей за жилищно-коммунальные услуги; в разрезе городских округов и муниципальных районов, а также в зависимости от способа формирования фонда. Сделан вывод о том, что управление жилым фондом зависит не столько от финансовых возможностей фонда, сколько от активности населения в вопросах ремонта жилого фонда.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА. Финансы, финансовый механизм, капитальный ремонт домов, жилой фонд, жилищно-коммунальное хозяйство.

ИНФОРМАЦИЯ О СТАТЬЕ. Дата поступления 3 апреля 2023 г.; дата принятия к печати 11 мая 2023 г.; дата онлайн-размещения 5 июня 2023 г.

Original article

N.Yu. Kovalevskaya , I.N. Scherbakova , T.V. Faiberg *Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation*Corresponding author: N.Yu. Kovalevskaya, kovalevskayanu@bgu.ru

MECHANISM FEATURES FOR FINANCING CAPITAL REPAIR OF HOUSING STOCK

ABSTRACT. The sphere of housing and communal services in Russia is in the process of constant reform. As a result of the reform, a mechanism was to be formed that allowed high-quality management of the housing stock. This was possible only if an adequate financial mechanism for repairing the housing stock was created, including by creating funds for the repair of apartment buildings. However, the mechanism created did not fully achieve the set goals. In this regard, issues of financing the repair of the housing stock and highlighting its features are of particular relevance. The article considers these features depending on the methods chosen by the owners to form a fund for the repair of apartment buildings. Features relate to the procedure for the formation of the fund and its sources, the procedure for using the fund, the cash flow of funds. An analysis of the collection of contributions for major repairs in the Irkutsk region was carried out in comparison with the collection of aggregate

© Ковалевская Н.Ю., Щербакова И.Н., Файберг Т.В., 2023

payments for housing and communal services; in the context of urban districts and municipal districts, as well as depending on the method of formation of the fund. It was concluded that the management of the housing stock depends not so much on the financial capabilities of the fund as on the activity of the population in the repair of the housing stock.

KEYWORDS. Finance, financial mechanism, repair of apartment buildings, housing stock, housing and communal services.

ARTICLE INFO. Received April 03, 2023; accepted May 11, 2023; available online June 05, 2023.

Жилищно-коммунальное хозяйство является ведущей отраслью, обеспечивающей население страны жизненно важными услугами. Традиционно в сферу жилищно-коммунального хозяйства относят такие подотрасли, как жилищное хозяйство, ресурсоснабжение, благоустройство населенных пунктов, бытовой обслуживание населения. При этом жилищное хозяйство призвано обеспечивать сохранность и качественное функционирование жилого фонда.

Одной из причин, не позволяющих перейти на качественно более высокий уровень предоставления жилищно-коммунальных услуг, является неудовлетворительное состояние жилого фонда. В связи с этим ключевым вопросом становится своевременное проведение капитального ремонта многоквартирных домов. В результате реформирования сферы жилищно-коммунального хозяйства для осуществления капитального ремонта был создан специальный фонд капитального ремонта многоквартирных домов, призванный аккумулировать взносы населения и финансировать проведение такого ремонта.

Несмотря на сформированный механизм финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, проблемы в этой сфере остаются. К числу наиболее значимых проблем следует отнести невыполнение планового капитального ремонта в многоквартирных домах, отсутствие благоустройства на придомовых территориях, ненадлежащее качество оказания жилищных услуг в условиях роста тарифов и др.

Это определяет актуальность исследования механизма финансирования капитального ремонта многоквартирных домов и выделения его особенностей.

За период реформирования жилищно-коммунального хозяйства было проведено немало исследований в этой области. В основном они касались вопросов создания и функционирования управляющих компаний: С.А. Астафьев, Т.П. Благодар, В.Б. Булатова, И.В. Бурова, И.А. Кузовлева, М.В. Паничкина, О.С. Потапенко, М.Е. Сергеева, Т.Я. Филиппова и др. [1–4]. Значительное количество работ посвящено также финансовым вопросам. Так, наиболее актуальный вопрос по управлению дебиторской задолженностью в отрасли — группой авторов в составе С.С. Бердникова, Д.С. Пинигиной, Ю.В. Холоденко [5; 6]. Частные вопросы управленческого учета затрат в управляющих организациях ЖКХ исследованы Д.Ю. Рожковой [7]. Исследование доходности жилищного бизнеса и его рискам посвящена работа Т.Г. Красновой, В.И. Самарухи [8].

Публикации по теме финансового механизма в сфере ЖКХ также встречаются довольно часто. Так, элементы, методы и инструменты финансового механизма отрасли ЖКХ представлены в работе И.В. Яковлевой [9], и только группа авторов в составе А.А. Голубева, Л.А. Карасевой, А.Н. Сухарева занимались вопросами финансового механизма в управляющих компаниях ЖКХ, подчеркивая его деформацию, проявляющуюся в отсутствии существенного финансового риска для собственников компаний особенно на фоне так называемого авторами «перекрестного финансирования», когда добросовестные плательщики оплачивают услуги неплательщиков [10].

Исследования вопросов капитального ремонта жилого фонда и источников финансирования его проведения практически не встречаются в экономической научной литературе при наличии достаточного количества публикаций по технической и организационной его составляющей. Можно выделить только публикации С.А. Астафьева, В.П. Вакулиной, Л.Н. Чернышова [11], которые предлагают дополнить отчисления собственников в фонд капитального ремонта денежными средствами, получаемыми в результате управления специальными счетами; С.М. Луговниной [12], выделившей риски при формировании и функционировании фонда капитального ремонта.

Все это определяет необходимость исследования механизма финансирования капитального ремонта многоквартирных домов при различных вариантах формирования фонда капитального ремонта.

Основные принципы проведения капитального ремонта в многоквартирных домах (МКД) и его финансирования регламентируются гл. 15 Жилищного кодекса РФ¹ и региональным законодательством². Сроки проведения капитального ремонта МКД в соответствии со ст. 168 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) определяются региональной программой капитального ремонта. В Иркутской области Региональная программа капитального ремонта действует на период 2014–2052 гг.³ Формирование региональной программы обеспечивает решение организационных вопросов проведения капитального ремонта МКД (определение очередности и сроков проведения ремонта домов, включенных в программу), а также финансовых вопросов, в том числе возможности предоставления государственной или муниципальной поддержки на проведение капитального ремонта МКД.

В соответствии со ст. 170 ЖК РФ предусматривается два варианта размещения собранных средств по каждому МКД: на специальном счете или на счете регионального оператора. При поступлении взносов на счет регионального оператора собранные средства расходуются на ремонт домов в соответствии с региональной программой из общей суммы собранных средств. По умолчанию все взносы аккумулируются на счете регионального оператора. В Иркутской области, как следует из рис. 1, наибольший удельный вес в структуре взносов занимают взносы, формируемые именно на счете регионального оператора — 95,2 %.

Решением собрания жильцов и собственников помещений МКД может быть принят вариант размещения собранных средств на специальном счете, который может быть создан на имя управляющей компании, товарищества собственников жилья или регионального оператора (на счете Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области).

В соответствии с ЖК РФ для принятия решения о создании спецсчета требуется большинство голосов. При этом соответствии со ст. 173 ЖК РФ способ формирования фонда капремонта может быть изменен по решению собственников в любое время. Расходование средств со специального счета возможно только по решению общего собрания собственников МКД.

В соответствии со ст. 154 ЖК РФ обязанность уплаты взносов на капитальный ремонт относится только к собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, в отличие от нанимателей жилых помещений.

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации : Федер. закон РФ от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ : (ред. от 21 нояб. 2022) // СПС «КонсультантПлюс».

² Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области : Закон Иркутской обл. от 27 дек. 2013 г. № 167-ФЗ. URL: <https://irkutsk-pravo.ru/zakon/2013/12/27/n-167-oz>.

³ Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области : Постановление Правительства Иркутской обл. от 20 марта 2014 г. № 138-пп. URL: <https://admirk.ru/sectors/zhilyo-i-kommunalnoe-hozvajstvo/kapitalnyy-remont>.

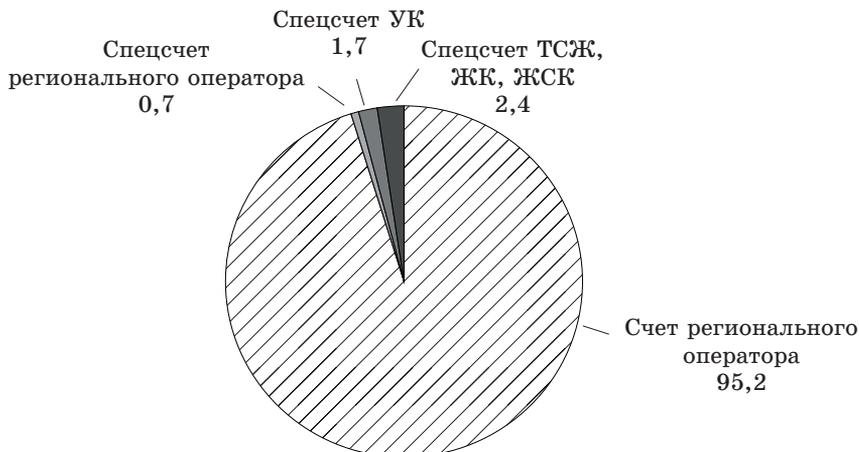


Рис. 1. Структура взносов по видам счетов, открытым на капитальный ремонт в Иркутской области, % (2020 г.)*

* Составлен авторами по данным: Фонд развития территории : офиц. сайт. URL: <https://www.reformagkh.ru/analytics#overhaul>.

Источниками формирования фонда капитального ремонта МКД являются:

- взносы собственников помещений МКД в соответствии со ст. 169 ЖК РФ;
- начисленные проценты, уплаченные собственниками, за просрочку взносов;
- проценты за пользование средствами, находящимися на специальном счете или счете регионального оператора;
- доходы от размещения средств фонда капремонта;
- средства финансовой поддержки;
- заемные средства, привлекаемые собственниками на проведение капремонта (рис. 2).



Рис. 2. Источники формирования фонда капитального ремонта МКД и виды работ, финансируемые за счет средств фонда [13]

При формировании собственниками фонда капитального ремонта на счете регионального оператора аккумулированные средства могут быть использованы региональным оператором для финансирования на возвратной основе капитального ремонта в других МКД только в рамках срока действия региональной программы и суммы собранных средств при условии, что эти дома расположены на территории того же городского округа или муниципального района Иркутской области. Размер фонда капитального ремонта многоквартирного дома ($\Phi_{\text{КР}}$) определяется по формуле:

$$\Phi_{\text{КР}} = S_{\text{МКД}} \cdot B_{\text{КР}} \cdot T_{\text{КР}},$$

где $S_{\text{МКД}}$ — площадь помещений многоквартирного дома; $B_{\text{КР}}$ — размер взноса; $T_{\text{КР}}$ — срок действия программы капремонта с момента включения в нее МКД.

Наличие спецсчета для формирования фонда капремонта по отдельному МКД позволяет собственникам получить ряд преимуществ, в числе которых, прежде всего, целенаправленное использование собранных средств на ремонт конкретного дома. Кроме того, к преимуществам создания спецсчета можно отнести: начисление процентов на сумму взносов, доступность информации о наличии и расходовании средств со счета, возможность принятия решения о завершении формирования фонда для данного дома (при достаточности собранных средств в соответствии с минимальным резервом, установленным региональным законодательством⁴), отсутствие ограничений при заключении договоров с подрядчиками, наличие защиты от несанкционированного вмешательства, что минимизирует риски использования таких счетов.

К организационным преимуществам формирования фонда капремонта на специальном счете можно также отнести возможность участия собственников в процессе проведения ремонта и контроле за ходом выполнения работ, что, однако, требует достаточной активности и высокой включенности собственников в процесс, не всегда наблюдаемой в действительности. Если суммы средств на специальном счете недостаточно для проведения ремонта, собственники имеют право привлекать кредиты, используя в дальнейшем средства на специальном счете для погашения возникших обязательств. Это можно рассматривать как еще одно преимущество формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, поскольку такой способ позволяет получить заемные средства в нужном размере в требуемое для проведения ремонта время.

Основные негативные последствия такого варианта финансирования представляют кредитные риски и риски, связанные с погашением обязательств вследствие недостаточности средств на счете и просрочек уплаты взносов всеми собственниками помещений МКД и нарушения платежной дисциплины.

В случае ведения спецсчета управляющей компанией, последняя за ведение счета взимает плату, что также можно отнести к особенностям механизма финансирования капитального ремонта МКД, приводящего к уменьшению денежных средств в фонде.

Механизм финансирования капитального ремонта МКД в случае открытия спецсчета на имя ТСЖ/ЖСК представлен схематично на рис. 3.

⁴ Об определении услуг и(или) работ, входящих в число услуг и(или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и(или) выполнение которых финансируется за счет средств капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 ЖК РФ, на территории Иркутской области : Постановление Правительства Иркутской обл. от 28 февр. 2023 г. № 147-пп. URL: <https://www.ogirk.ru/pravo/archives/law/339761>; <https://www.reformagkh.ru>.

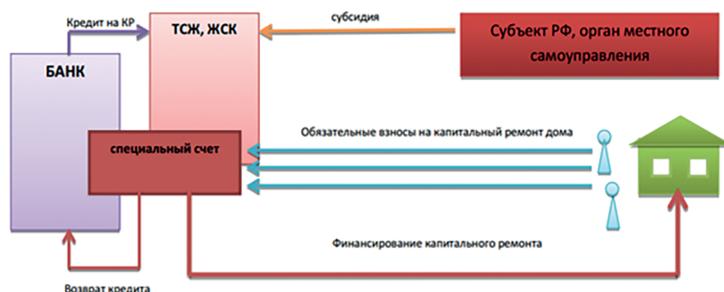


Рис. 3. Финансирование капитального ремонта при формировании фонда на специальном счете [13]

В случае предоставления муниципальной или государственной финансовой поддержки на проведение капитального ремонта, бюджетные средства должны предоставляться вне зависимости от способа формирования фонда капремонта, тем самым обеспечивается равенство условий как для домов, сформировавших собственный счет, так и для домов, обслуживаемых региональным оператором. Возможность предоставления финансовой поддержки предусмотрена за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства при условии направления средств на проведение энергоэффективного ремонта в размере до 5 млн р., но не более 80 % от величины затрат на выполнение работ⁵. Направления поддержки включают также предоставление субсидии на уплату процентов по кредиту, привлекаемому для проведения капремонта, или на проведение в рамках капитального ремонта энергоэффективных мероприятий (табл. 1).

Таблица 1

Направления финансовой поддержки на капитальный ремонт МКД из Фонда развития территорий (Фонда содействия реформированию ЖКХ) и условия, формы ее предоставления*

Направления финансовой поддержки	Условия предоставления финансовой поддержки	Форма финансовой поддержки
Выплата процентов по кредитам, привлекаемым для проведения капитального ремонта	Возмещение затрат за пользование кредитом за счет средств Фонда	Предоставление субсидии на кредит на семь лет в размере ключевой ставки ЦБ РФ плюс 3 %
Проведение энергоэффективного капитального ремонта	Экономия не менее 10 % ресурсов на тепло- и электроэнергию в результате проведения энергоэффективного капитального ремонта	Возврат суммы до 5 млн р., но не более 80 % величины затрат на проведение энергоэффективных мероприятий в рамках капремонта

* Составлена авторами по данным: Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов : Постановление Правительства РФ от 17 янв. 2017 г. № 18 : (ред. от 07 сент. 2022) // СПС «КонсультантПлюс».

⁵ Об утверждении Правил предоставления финансовой поддержки за счет средств государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства на проведение капитального ремонта многоквартирных домов : Постановление Правительства РФ от 17 янв. 2017 г. № 18 : (ред. от 07 сент. 2022) // СПС «КонсультантПлюс».

Создание государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»⁶ было направлено на решение финансовых вопросов, возникающих в ходе проведения реформы ЖКХ: прежде всего, аккумулирование и распределение денежных средств субъектов РФ для реализации мероприятий в рамках реформы ЖКХ, в том числе, для проведения капитального ремонта. Финансирование Фонда осуществляется за счет федерального бюджета РФ и инвестирования временно свободных средств, имеющихся в распоряжении Фонда. С 01.01.2022 г. функции и полномочия Фонда были переданы Фонду развития территорий, в задачи которого, помимо защиты прав и интересов участников долевого строительства и прочих задач, связанных с реализацией государственной жилищной политики, входят и задачи «содействия модернизации ЖКХ и формирования эффективных механизмов управления жилищным фондом»⁷.

Как показывает анализ движения денежных средств по счетам Фонда капитального ремонта Иркутской области, ни для регионального оператора, ни для собственников, формирующих средства на капремонт на спецсчетах, не характерно привлечение заемных средств для проведения ремонта. Основным источником поступлений в Фонд являются денежные средства, образуемые взносами собственников, и значительно меньшая часть поступлений получена за счет уплаты процентов по просроченным платежам.

Неудовлетворительное состояние жилого фонда следует также связывать с низкой платежной дисциплиной населения и несформировавшейся системы самоуправления, что часто и указывается в качестве причин нехватки финансовых ресурсов на реализацию всех мероприятий по ремонту МКД. Несмотря на положительную динамику собираемости взносов на капремонт за последние пять лет в Иркутской области — рост собираемости на 10 пп. в 2022 г. по сравнению с 2018 г. (рис. 4), она ниже уровня собираемости совокупных платежей за жилищно-коммунальные услуги. Так, в 2018 г. собираемость платежей за ЖКХ-услуги составляла 95,0 %, а в 2020 г. — 94,8 %, в то время как собираемость платежей за капремонт в указанные годы была 68,5 % и 74,2 % соответственно.

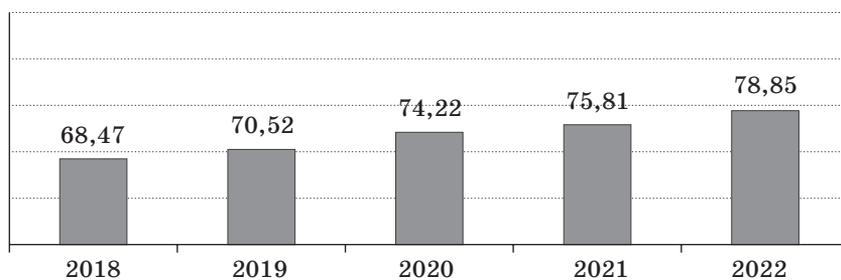


Рис. 4. Динамика собираемости взносов на капитальный ремонт в Иркутской области, %⁸

Анализ собираемости взносов на капитальный ремонт в Иркутской области в разрезе городских округов и муниципальных районов показал, что меньший раз-

⁶ О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства : Федер. закон от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

⁷ О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ : Федер. закон от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ : (ред. от 30 дек. 2021 г. № 436-ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области : офиц. сайт. URL: <https://fkr38.ru/category/docs/>.

брос собираемости по городским округам в 2022 г. по сравнению с муниципальными районами. Максимальная собираемость среди городских округов наблюдалась в г. Зима — 98,06 % и в г. Саянске — 93,27 %, а минимальная — в г. Тулун — 75,92 % и в г. Усть-Илимске — 75,37 %. Среди муниципальных районов максимальная собираемость наблюдалась в Усть-Удинском районе — 119,25 % и в Куйтунском районе — 109,94 %, а минимальная — в Баяндаевском районе — 25,18 % и Киренском районе — 31,02 %. Мы предполагаем, что данные, свидетельствующие о значительно более высоком уровне собираемости взносов в районах, связаны с усилиями фонда по работе с дебиторами.

Анализ собираемости взносов на капремонт в Иркутской области по способу формирования фонда (рис. 5) показывает, что наибольшую активность показывают собственники, выбравшие способ накопления средств на капремонт на специальном счете, что отражает их большую заинтересованность и уверенность в получении результата.

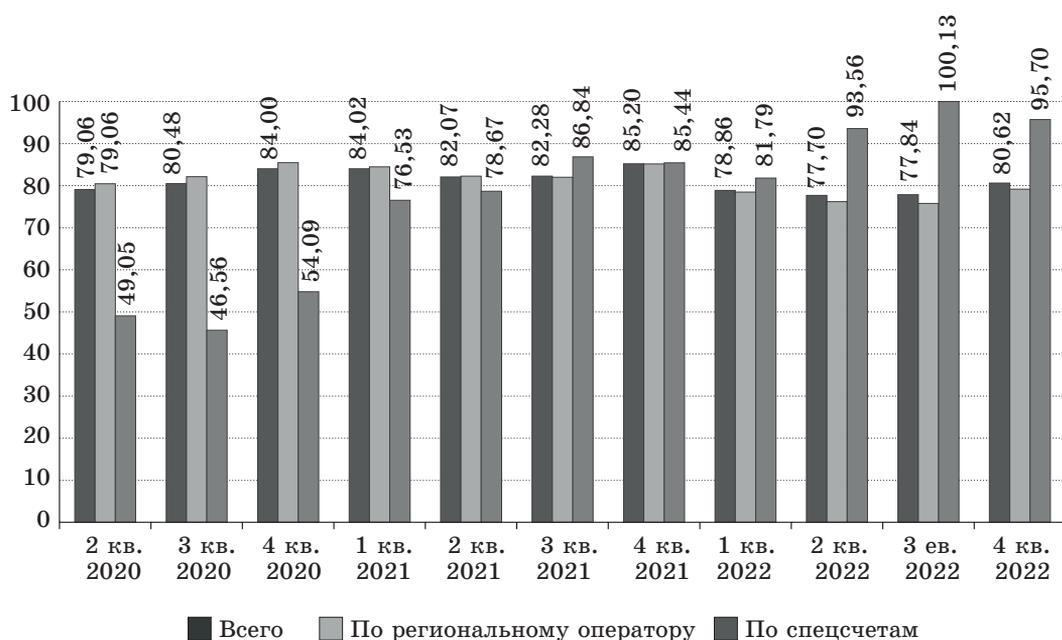


Рис. 5. Динамика поквартальной собираемости взносов на капитальный ремонт в Иркутской области по способу формирования фонда в 2020–2022 гг., %^{*}

* Составлен авторами по данным: Фонд развития территории : офиц. сайт. URL: <https://www.reformagkh.ru>.

Проблемы финансирования ремонта жилого фонда характерны не только России, но и всем зарубежным странам. Жилищно-коммунальное хозяйство является проблемной сферой практически во всех странах.

При этом основу реформ ЖКХ за рубежом составляет «привлечение частного капитала» к деятельности в секторе ЖКХ. По данным исследований, зарубежный опыт управления сферой ЖКХ ряда европейских (Франция, Польша, Германия) и азиатских (Китай, Япония) стран показывает, что эффективность управления в этой сфере достигается в основном за счет использования преимуществ сочетания частной и муниципальной собственности [14–16]. Коммунальная

инфраструктура, являясь в основном муниципальной собственностью, передается частным операторам на условиях концессии, а жилищный фонд, представленный преимущественно частной собственностью, управляется в основном жилищными товариществами или товариществами собственников жилья. Ответственность за состояние и функционирование жилищно-коммунальной сферы практически во всех случаях несут органы местного самоуправления [16].

Анализ ряда работ показывает, что за рубежом применяются три основные модели финансирования ЖКХ, которые отличаются степенью государственного участия в финансировании жилищно-коммунальной сферы и соотношением бюджетных и частных инвестиций (табл. 2).

Таблица 2

Зарубежные модели финансирования сферы ЖКХ [17; 18]

Степень участия государства в финансировании	Форма финансирования жилищно-коммунальной сферы	Территориальная распространенность
Максимальное участие государства	Финансирование за счет бюджетных средств без привлечения частных инвестиций	Страны Ближнего Востока (ОАЭ, Кувейт)
Умеренное участие государства («европейская» модель)	Смешанное финансирование за счет государственных и частных инвестиций: средства бюджетов разных уровней, кредиты, средства частных инвесторов, организаций и фондов	Европейские страны (Германия, Франция, Польша, Венгрия, Италия)
Минимальное участие государства («американская» модель)	Максимальный объем инвестиций составляют частные инвестиции; применяется в условиях сформировавшегося конкурентного рынка услуг ЖКХ и развитой системы правового регулирования взаимоотношений участников рынка	США

Однако опыт зарубежных стран в основном относится к области предоставления жилищно-коммунальных услуг и в меньшей степени в отношении проведения капитального ремонта. Один из ожидаемых результатов реформирования как в нашей стране, так и за рубежом, заключался в привлечении дополнительных инвестиций в сферу ЖКХ, а поскольку капитальный ремонт жилищного фонда обеспечивает воспроизводственный процесс основных фондов отрасли, предполагалось, что этот процесс будет реализован именно за счет частных инвестиций в отрасль. Однако, как показывает практика зарубежных стран, катализатором этого процесса должно выступать именно государство. Финансирование объектов ЖКХ и участие сторонних инвесторов строго регламентируется государством и «устанавливается перечень и сроки инвестируемых объектов», что позволяет государству сохранить контроль за стратегически важной сферой экономики. Опыт Германии, Франции, Японии и других стран показывает, что, основным источником финансирования являются либо бюджетные средства, либо финансовое поручительство государства для организаций, которые финансируют коммунальную инфраструктуру, что минимизирует финансовые риски инвесторов [18].

Таким образом, рассмотрение механизма финансирования капитального ремонта жилого фонда показало, что особенности финансового механизма связаны с выбранным способом формирования фонда капитального ремонта МКД. Эти особенности касаются порядка формирования фонда и его источников, порядка использования средств фонда, движения денежных средств. Зарубежный опыт по-

казал, что для финансирования отрасли ЖКХ в принципе возможно привлечение частных инвестиций при соответствующем стимулировании частных компаний.

Кардинальное улучшение состояния жилого фонда возможно только при увеличении ответственности и уровня самоуправления населением собственным жильем.

Список использованной литературы

1. Типичные способы совершения преступлений, связанных со строительством и эксплуатацией многоквартирных домов / С.А. Астафьев, Г.В. Хомкалов, И.М. Егерев, О.А. Егерева. — DOI 10.17150/2500-4255.2018.12(4).541-549. — EDN [YTNVYV](#) // Всероссийский криминологический журнал. — 2018. — Т. 12, № 4. — С. 541–549.

2. Паничкина М.В. Повышение эффективности менеджмента управляющих компаний, действующих в сфере ЖКХ / М.В. Паничкина, И.В. Бурова. — EDN [YNRHJR](#) // Фундаментальные исследования. — 2018. — № 11-1. — С. 70–75.

3. Повышение эффективности взаимодействия управляющих компаний со сторонними организациями в современных условиях / Т.Я. Филиппова, И.А. Кузовлева, О.С. Потапенко, Т.П. Благодер. — EDN: [WGCTUT](#) // Modern Economy Success. — 2023. — № 1. — С. 279–289.

4. Булатова В.Б. Сфера жилищно-коммунального хозяйства современной России: финансово-экономические проблемы и пути их решения / В.Б. Булатова, М.Е. Сергеева. — EDN [XPXSYM](#) // Образование и наука : материалы нац. науч.-практ. конф., посвящ. 60-летию ВСГУТУ, Улан-Удэ, 26 апр. 2022 г. — Улан-Удэ, 2022. — С. 48–50.

5. Холоденко Ю.В. Дебиторская задолженность управляющей компании в сфере ЖКХ в процедурах банкротства / Ю.В. Холоденко, С.С. Бердников. — DOI 10.18572/1999-477X-2020-1-45-48. — EDN [BCBIBN](#) // Семейное и жилищное право. — 2020. — № 1. — С. 45–48.

6. Пинигина Д.С. Управление дебиторской задолженностью в сфере жилищно-коммунального хозяйства / Д.С. Пинигина. — EDN [WAZONP](#) // Научные исследования: от теории к практике. — 2016. — № 2-2 (8). — С. 180–181.

7. Рожкова Д.Ю. Особенности системы управленческого учета затрат в управляющих организациях ЖКХ / Д.Ю. Рожкова. — DOI 10.26794/2408-9303-2020-7-4-33-42. — EDN [AAKMAA](#) // Учет. Анализ. Аудит. — 2020. — Т. 7, № 4. — С. 33–42.

8. Самаруха В.И. Жилищный бизнес: доходность и риски / В.И. Самаруха, Т.Г. Краснова. — EDN [PEOGMN](#) // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2010. — № 5. — С. 197–202.

9. Яковлева И.В. Финансовый механизм жилищно-коммунального хозяйства: элементы, методы и инструменты / И.В. Яковлева. — EDN [NIXXON](#) // Финансы и кредит. — 2011. — № 16 (448). — С. 74–79.

10. Сухарев А.Н. Финансовый механизм управляющих организаций в сфере ЖКХ: проблемы деформации / А.Н. Сухарев, А.А. Голубев, Л.А. Карасева. — DOI 10.24891/fc.24.5.1063. — EDN [XOSFKP](#) // Финансы и кредит. — 2018. — Т. 24, № 5. — С. 1063–1078.

11. Чернышов Л.Н. Капитальный ремонт многоквартирных домов: проблемы формирования и направления развития / Л.Н. Чернышов, С.А. Астафьев, В.П. Вакулина. — DOI 10.17150/1993-3541.2015.25(1).85-94. — EDN [TIWVCR](#) // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2015. — Т. 25, № 2. — С. 85–94.

12. Луговнина С.М. Особенности и риски функционирования фонда капитального ремонта (на примере республиканского фонда капитального ремонта Республики Марий Эл) / С.М. Луговнина. — EDN [JZHORC](#) // Формирование финансово-экономических механизмов хозяйствования в условиях информационной экономики : IV Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участием / науч. ред. С.П. Кирильчук. — Симферополь, 2019. — С. 111–113.

13. Финансирование капитального ремонта многоквартирных домов: информ. пособие / И.В. Генцлер, С.Б. Лыкова, Н.Р. Сиражитдинова [и др.]. — Москва : Институт экономики города, 2014. — 46 с.

14. Албогачиев А.М. Опыт зарубежных стран в решении проблем управления жилым фондом в России / А.М. Албогачиев. — EDN [YKWKQP](#) // Экономика и социум. — 2018. — № 6 (49). — С. 86–89.

15. Панина О.В. Зарубежные модели управления жилищно-коммунальным комплексом / О.В. Панина. — EDN [XXDFKF](#) // Самоуправление. — 2019. — Т. 2, № 4 (117). — С. 237–239.

16. Шахбанов Р.Б. Зарубежный опыт финансового обеспечения коммунальной сферы / Р.Б. Шахбанов, Б.М. Алишаева. — DOI 10.24411/2304-6139-2020-10665. — EDN [BLLLLOL](#) // Вестник Академии знаний. — 2020. — № 40 (5). — С. 472–475.
17. Бедняков А.С. Частные инвестиции в ЖКХ: проблемы и решения / А.С. Бедняков. — EDN [WJXLCF](#) // Известия Санкт-Петербургского государственного экономического университета. — 2019. — № 4 (118). — С. 66–71.
18. Крюкова Е.М. Зарубежный опыт финансирования жилищно-коммунальной сферы / Е.М. Крюкова. — EDN [QCANOT](#) // Региональная экономика: теория и практика. — 2013. — № 24 (303). — С. 48–54.

References

1. Astafiyev S.A., Khomkalov G.V., Egerev I.M., Egereva O.A. Typical Ways of Committing Crimes Related to the Construction and Operation of Apartment Buildings. *Vserossiiskii kriminologicheskii zhurnal = Russian Journal of Criminology*, 2018, vol. 12, no. 4, pp. 541–549. (In Russian). EDN: [YTNYYV](#). DOI: 10.17150/2500-4255.2018.12(4).541-549.
2. Panichkina M.V., Burova I.V. Improving the Efficiency of Management of Management Companies Operating in the Housing Sector. *Fundamental'nye issledovaniya = Fundamental research*, 2018, no. 11, pp. 70–75. (In Russian). EDN: [YNRHJR](#).
3. Filippova T.Ya., Kuzovleva I.A., Potapenko O.S., Blagoder T.P. Improving the Efficiency of Interaction of Management Companies with Third-party Organizations in Modern Conditions. *Modern Economy Success*, 2023, no. 1, pp. 279–289. (In Russian). EDN: [WGCTUT](#).
4. Bulatova V.B., Sergeeva M.E. The Sphere of Housing and Utilities in Modern Russia: Financial and Economic Problems and Ways of Their Solution. *Education and Science. Materials of the National Scientific and Practical Conference Dedicated to the 60th Anniversary of VSGUT, Ulan-Ude, April 26, 2022*. Ulan-Ude, 2022, pp. 48–50. (In Russian). EDN: [XPXSYM](#).
5. Kholodenko Yu.V., Berdnikov S.S. Accounts Receivable of a Management Company in the Sphere of Utility Services in Bankruptcy Proceedings. *Semeinoe i zhilishchnoe pravo = Family and Housing Law*, 2020, no. 1, pp. 45–48. (In Russian). EDN: [BCBIBN](#). DOI: 10.18572/1999-477X-2020-1-45-48.
6. Pinigina D.S. Management of Receivables in the Field of Housing and Communal Services. *Nauchnye issledovaniya: ot teorii k praktike = Scientific Research: from Theory to Practice*, 2016, no. 2-2, pp. 180–181. (In Russian). EDN: [WAZONP](#).
7. Rozkova D.Yu. Special Features of the Cost Accounting System in Managing Organizations of the Housing and Utilities Sector. *Uchet. Analiz. Audit = Accounting. Analysis. Auditing*, 2020, vol. 7, no. 4, pp. 33–42. (In Russian). EDN: [AAKMAA](#). DOI: 10.26794/2408-9303-2020-7-4-33-42.
8. Samarukha V.I., Krasnova T.G. Housing Business: Profitability and Risks. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2010, no. 5, pp.197–202. (In Russian). EDN: [PEOGMN](#).
9. Yakovleva I.V. Financial Mechanism of Housing and Communal Services: Elements, Methods and Tools. *Finansy i kredit = Finance and Credit*, 2011, no. 16, pp. 74–79. (In Russian). EDN: [NIXXON](#).
10. Sukharev A.N., Golubev A.A., Karaseva L.A. The Financial Mechanism of Management Organizations in the Field of Housing and Communal Services: Deformation. *Finansy i kredit = Finance and credit*, 2018, vol. 24, no. 5, pp. 1063–1078. (In Russian). EDN: [XOSFKP](#). DOI: 10.24891/fc.24.5.1063.
11. Chernyshov L.N., Astafiyev S.A., Vakulina V.P. Apartment Buildings Capital Repairs: Funding Problems and Development Trends. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy*, 2015, vol. 25, no. 2, pp. 85–94. (In Russian). EDN: [TIWVCR](#). DOI: 10.17150/1993-3541.2015.25(1).85-94.
12. Lugovnina S.M. Features and Risks of the Functioning of the Capital Repair Fund (On the Example of the Republican Capital Repair Fund of the Republic of Mari El). In Kirilchuk S.P. (ed.). *Formation of Financial and Economic Management Mechanisms in the Conditions of the Information Economy. IV All-Russian Scientific and Practical Conference with International Participation*. Simferopol, 2019, pp. 111–113. (In Russian). EDN: [JZHORC](#).

13. Gentsler I.V., Lykova S.B., Sirazhitdinov N.R. (et al). *Capital Repair Financing of Apartment Buildings*. Moscow, Institut ekonomiki goroda Publ., 2014. 46 p.

14. Albogachiev A.M. Experience of Foreign Countries in Decision of Management Problems by Dwelling Fund in Russia. *Ekonomika i sotsium = Economics and Society*, 2018, no. 6, pp. 86–89. (In Russian). EDN: [YKWKQP](#).

15. Panina O.V. Foreign Models of Housing and Communal Complex Management. *Samoupravlenie = Self-Management*, 2019, vol. 2, no. 4, pp. 237–239. (In Russian). EDN: [XXDFKF](#).

16. Shahbanov R.B., Elisheva B.M. Foreign Experience of Financial Support of the Municipal Sector. *Vestnik Akademii znaniy = Bulletin of the Academy of Knowledge*, 2020, no. 40, pp. 472–475. (In Russian). EDN: [BLLLLOL](#). DOI: 10.24411/2304-6139-2020-10665.

17. Bednyakov A.S. Private Investments into Housing and Communal Services: Problems and Solutions. *Izvestia Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo ekonomicheskogo universiteta = Izvestiya of Saint Petersburg State University of Economics*, 2019, no. 4, pp. 66–71. (In Russian). EDN: [WJXLFC](#).

18. Kryukova E.M. Foreign Experience in Financing Housing and Communal Service. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional Economics: Theory and Practice*, 2013, no. 24, pp. 48–54. Available at: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=42432301>. (In Russian). EDN: [QCANOT](#).

Авторы

Ковалевская Наталья Юрьевна — кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, kovalevskayanu@bgu.ru, <https://orcid.org/0000-0003-3612-8527>, SPIN-код: 1916-0182, AuthorID РИНЦ: 345234.

Щербакова Ирина Николаевна — кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и финансовых институтов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, schirn@mail.ru, <https://orcid.org/0009-0003-8927-6694>, SPIN-код: 9001-6631, AuthorID РИНЦ: 485785.

Файберг Татьяна Владимировна — кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры финансов и финансовых институтов, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, faibergtv@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-1839-4162>, SPIN-код: 8547-3011, AuthorID РИНЦ: 505370.

Authors

Natalya Yu. Kovalevskaya — PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, kovalevskayanu@bgu.ru, <https://orcid.org/0000-0003-3612-8527>, SPIN-Code: 1916-0182, AuthorID RSCI: 345234.

Irina N. Scherbakova — PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Finance and Financial Institutions, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, schirn@mail.ru, <https://orcid.org/0009-0003-8927-6694>, SPIN-Code: 9001-6631, AuthorID RSCI: 485785.

Tatyana V. Faiberg — PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Finance and Financial Institutions, Baikal State University, Irkutsk, Russian Federation, faibergtv@mail.ru, <https://orcid.org/0000-0002-1839-4162>, SPIN-Code: 8547-3011, AuthorID RSCI: 505370.

Вклад авторов

Все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Contribution of the Authors

The authors contributed equally to this article. The authors declare no conflicts of interests.

Для цитирования

Ковалевская Н.Ю. Особенности механизма финансирования капитального ремонта жилого фонда / Н.Ю. Ковалевская, И.Н. Щербакова, Т.В. Файберг. — DOI 10.17150/2411-6262.2023.14(2).438-450. — EDN [UFFPJE](#) // *Baikal Research Journal*. — 2023. — Т. 14, № 2. — С. 438–450.

For Citation

Kovalevskaya N.Yu., Scherbakova I.N., Faiberg T.V. Mechanism Features for Financing Capital Repair of Housing Stock. *Baikal Research Journal*, 2023, vol. 14, no. 2, pp. 438–450. (In Russian). EDN: [UFFPJE](#). DOI: 10.17150/2411-6262.2023.14(2).438-450.