

## ОБОСНОВАНИЕ АКТУАЛЬНОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ НОРМАТИВОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

**КАЗАКОВ А.В.**

Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск

**Аннотация.** Российская федерация перешла на новую систему финансирования капитального ремонта многоквартирных домов. Это вызвало множество вопросов, касаемо методов финансирования фондов капитального ремонта, а также, видов работ, на которые будут тратиться средства из этого фонда. Задачей данной статьи является обоснование актуальности формирования нормативов на капитальный ремонт. В статье раскрываются основные причины недовольства граждан новой системой финансирования фонда капитального ремонта. А также изучены нормативные документы для понимания, как должен формироваться фонд капитального ремонта. В ходе изучения были выявлены проблемы методики формирования цен на капитальный ремонт. Было произведено сравнение динамики изменения цен минимального взноса на капитальный ремонт и динамики изменения реальных цен на ремонтно-строительные работы.

**Ключевые слова:** капитальный ремонт; сметные нормативы; фонд капитального ремонта; «ЧелСЦена»; Жилищный кодекс Российской Федерации.

### ВВЕДЕНИЕ

Капитальный ремонт здания – это ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Челябинская область перешла на новую систему финансирования капитального ремонта многоквартирных домов. Принят Закон Челябинской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области». Правительством Челябинской области утверждена региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области на 2014-2043 годы. Начиная с марта 2015 года, все собственники помещений в многоквартирных домах Челябинской области начнут формировать фонды капитального ремонта путем внесения ежемесячных взносов.

Многие жители Челябинской области выразили своё недовольство новой системой

финансирования. Тому есть несколько причин:

- Новую систему финансирования капитального ремонта приняли не так давно, да и к тому же конкретных сроков проведения ремонта не выставлено, а, значит, деньги уйдут в никуда. Именно поэтому собственники воспринимают ее как очередной способ заставить народ платить непонятно за что;

- Оплату за капремонт дома должны вносить жильцы, однако за их деньги, возможно, когда-то будут отремонтированы чердаки, подъезды и подвальные помещения дома, которые никогда не станут их собственностью;

- Народ настораживает то, что на выполнение ремонтных работ нанимаются бригады из частных фирм, которые осуществляют коммерческую деятельность и могут завесить цены для самообогащения;

- Многие собственники не пользуются имуществом, которое управляющая компания предлагает привести в подобающий вид. Таким примером может послужить отсутствие необходимости в

ремонте лифта для жителей первого этажа, поскольку они им попросту не пользуются.

Также настораживает непрозрачность формирования денежных взносов, взимаемых с граждан. Какие работы будут проводиться, и сколько это будет стоить в реальных ценах?

### ИЗУЧЕНИЕ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

Часть ответов предоставляет Жилищный кодекс Российской Федерации. Жилищный кодекс Российской Федерации – это нормативно правовой акт, регулирующий использование жилых и нежилых помещений. Жилищный кодекс содержит 10 разделов, 9 раздел – регулирует организацию проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В нём интересна информация, касающаяся видов работ в рамках капитального ремонта многоквартирного дома, а также формирование цен на эти работы.

Согласно статье 166 [1] перечнем услуг, оплачиваемых из фонда капитального ремонта, являются:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Также, этот список может быть дополнен следующими работами:

- работами по утеплению фасада;
- по переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу;
- по устройству выходов на кровлю;
- по установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и другими видами услуг и (или) работ.

Остаётся вопрос о том, как формируется фонд капитального ремонта.



Рис. 1. Схема формирования и расхода фонда капитального ремонта

Стоит отметить, что собственники помещений в многоквартирном доме могут выбрать один из двух способов формирования фонда (согласно статье 170 п.3 [1]).

Первым вариантом будет перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования

фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете дома.

Второй вариант – это перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Основные различия приведены в таблице 1.

**Таблица 1**

**Способы формирования фонда капитального ремонта**

	1-й способ	2-й способ
Куда перечисляются средства	На специальный счёт. На эти средства банк начисляет проценты	На счёт регионального оператора.
Кто может открыть счёт	ТСЖ, ЖСК, региональный оператор.	Региональный оператор.
Место хранения счёта	Банк с уставным капиталом более 20 млрд. рублей.	Фонд регионального оператора.
Распределение взносов	Формирование накоплений на капитальный ремонт только своего дома.	Деньги идут в «общий котёл». Региональный оператор будет выделять финансы на ремонт домов в очерёдности, прописанной в региональной программе.
Ответственность	Существует большая вероятность отследить расход денег из фонда. Но на граждан ложится дополнительная ответственность и самостоятельность.	Региональный оператор отвечает не только за накопление средств, но и в целом за реализацию системы капитального ремонта многоквартирного дома.
Выбор подрядчика и контроль за выполнением работ	Осуществляется собственниками помещений многоквартирных домов.	Осуществляется региональным оператором.
Расходование средств	Деньги могут расходоваться только на цели, связанные с организацией и проведением капремонта многоквартирных домов.	
Финансовая поддержка	Государственная и муниципальная поддержка предоставляется на равных основаниях.	

В обоих вариантах есть минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Но в первом варианте собственники сами выбирают размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт (не менее минимального взноса), владельца специального счёта и кредитную организацию, в которой будет открыт

специальный счет. В случае формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, предоставленных Региональным оператором.

Как уже было сказано, в обоих случаях фигурирует термин «минимальный размер

взноса на капитальный ремонт». На сайте специализированной некоммерческой организации – фонда «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области» приводятся следующие объяснения этого термина: **Минимальный размер взноса на капитальный ремонт** – размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме устанавливается Правительством Челябинской области.

Минимальный размер взноса определяется на основе оценки потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в установленный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и необходимых для восстановления соответствующих требованиям безопасности проектных значений параметров и других характеристик строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов с учетом уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирных домов.

Минимальный размер взноса определяется в рублях в расчете на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, и устанавливается на трехлетний период реализации региональной программы капитального ремонта с разбивкой по годам в срок до 1 ноября года, предшествующего очередному трехлетнему периоду реализации

региональной программы капитального ремонта. Минимальный размер взноса, установленный на второй и третий годы указанного трехлетнего периода, подлежит индексации исходя из уровня инфляции.

На территории Челябинской области минимальный размер взноса на капитальный ремонт составляет 6 рублей в месяц с одного квадратного метра помещения в 2014 году, 6,4 рубля – в 2015 году, 6,7 рублей – в 2016 году и 7 рублей в 2017 году [2, 3].

#### АНАЛИЗ ЦЕН НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Можно проанализировать, соответствует ли увеличивающийся размер минимального взноса реальным ценам на ремонтно-строительные работы. Для этого будет использоваться справочник цен по Челябинской области «ЧелСЦена» [5] на начало каждого квартала, начиная с января 2014 года по октябрь 2016.

В этом справочнике нас будет интересовать параграф 3.3 – «Усреднённые показатели текущей сметной стоимости ремонтно-строительных работ». Ремонтно-строительные работы – это строительные работы по восстановлению эксплуатационных функций зданий и сооружений, включающие частичную или полную замену конструкций, инженерного оборудования и отделочные работы.

Составим таблицы, в которых будет средняя цена работ в каждом разделе и средний индекс к базе ТСНБ – 2001.

## Расчёт средней цены параграфа 3.3 ЧелСЦены 2014 года

	янв.14		апр.14		июл.14		окт.14	
	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ- 2001	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ- 2001	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ- 2001	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ 2001
Раздел 1. Демонтажные и подготовительные работы	37449,33	9,61	37436,42	9,61	37491,87	9,62	39269,65	10,08
Раздел 2. Каменные работы	53099,03	8,00	53181,44	8,01	53408,80	8,04	53945,37	8,15
Раздел 3. Заполнение проёмов	4175,22	5,52	4183,78	5,53	4159,78	5,50	4162,00	5,48
Раздел 4. Устройство полов	35704,51	5,25	35775,85	5,27	35172,44	5,18	36531,31	5,39
Раздел 5. Облицовочные работы	36876,20	4,11	36879,20	4,10	37818,60	4,23	39027,00	4,31
Раздел 6. Отделка помещений комплектными системами	518,00	4,20	512,25	4,18	523,00	4,25	529,25	4,31
Раздел 7. Штукатурные и шпатлёвочные работы	9460,41	8,49	9460,41	8,49	9455,23	8,48	9847,65	8,85
Раздел 8. Малярные работы	4151,31	7,40	4152,61	7,39	4091,25	7,37	4265,30	7,66
Раздел 9. Обойные работы	12791,00	8,04	12834,75	8,05	12846,38	7,78	13340,00	8,39
Раздел 10. Сантехнические работы	5176,05	6,45	5176,43	6,43	5202,34	6,47	5399,81	6,72
Раздел 11. Электромонтаж ные работы	314,60	8,57	314,38	8,42	314,21	8,47	328,12	8,93
Раздел 12. Кровельные работы	26532,50	7,11	26596,13	7,12	27804,81	7,16	27673,63	7,40
Среднее по всем разделам:	18854,01	6,90	18875,30	6,88	19024,06	6,88	19526,59	7,14
В процентах, относительно января 2014:	100,00	100,00	100,11	99,81	100,90	99,74	103,57	103,52

## Расчёт средней цены параграфа 3.3 ЧелСЦены 2015 года

	янв. 14		апр. 14		июл. 14		окт. 14	
	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ- 2001	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ- 2001	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ- 2001	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ- 2001
Раздел Демонтажные подготовительные работы	40284,77	10,32	40292,03	10,34	40805,66	10,48	40861,82	10,48
Раздел 2. Каменные работы	53548,45	7,95	54194,35	8,18	53723,80	8,07	53030,03	7,92
Раздел 3. Заполнение проёмов	4212,22	5,68	4350,33	5,75	4423,33	5,85	4463,00	5,84
Раздел 4. Устройство полов	36230,59	5,36	46017,82	6,18	44669,59	6,06	45152,67	6,10
Раздел 5. Облицовочные работы	40076,40	4,45	40617,60	4,62	40376,40	4,57	40102,40	4,59
Раздел 6. Отделка помещений комплектными системами	543,25	4,43	564,25	4,58	561,00	4,56	559,00	4,53
Раздел 7. Штукатурные и шпатлёвочные работы	10054,20	9,04	9914,37	8,97	10023,67	9,09	10033,85	9,15
Раздел 8. Малярные работы	4360,11	7,84	4681,63	7,97	4555,00	8,16	4554,48	8,15
Раздел 9. Обойные работы	13614,63	8,58	14120,63	8,81	14303,38	8,92	13751,00	8,79
Раздел 10. Сантехнические работы	5555,34	6,98	5662,02	7,10	5744,18	7,20	5765,06	7,22
Раздел 11. Электромонтажн ые работы	335,54	9,07	335,85	9,07	340,53	9,21	338,49	9,21
Раздел 12. Кровельные работы	29067,06	7,60	30908,63	7,68	30407,25	7,74	30703,31	7,78
Среднее по всем разделам:	19823,55	7,27	20971,63	7,44	20827,82	7,49	20776,26	7,48
В процентах, относительно января 2014:	105,14	105,47	111,23	107,84	110,47	108,64	110,20	108,45

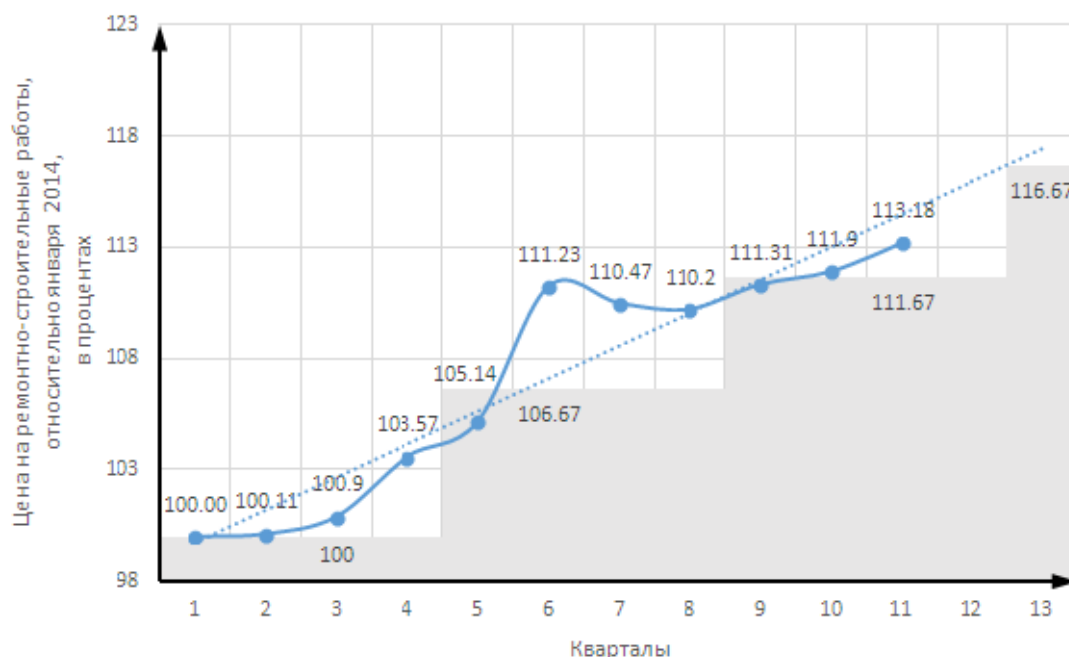
Таблица 4

## Расчёт средней цены параграфа 3.3 ЧелСЦены 2016 года

	январь 14		апрель 14		июль 14		октябрь 14	
	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ -2001	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ- 2001	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ- 2001	Всего, руб.(без НДС)	Индекс к ТСНБ- 2001
Раздел 1. Демонтажные и подготовительные работы	40747,47	10,46	40805,24	10,47	40976,21	10,49	21892,27	10,72
Раздел 2. Каменные работы	52256,54	7,89	51810,51	7,84	52764,45	8,04	118590,72	8,14
Раздел 3. Заполнение проёмов	4455,44	5,80	4613,56	5,89	4708,00	5,99	360554,62	3,36
Раздел 4. Устройство полов	44584,82	6,09	45936,03	6,27	45613,72	6,28	41475,83	5,98
Раздел 5. Облицовочные работы	44013,00	4,89	43777,60	4,88	44843,40	5,01	137524,86	5,33
Раздел 6. Отделка помещений комплектными системами	573,00	4,65	570,00	4,59	581,25	4,67	356186,65	4,69
Раздел 7. Штукатурные и шпатлёвочные работы	10020,38	9,17	10058,95	9,18	10043,13	9,19	55118,77	8,79
Раздел 8. Малярные работы	4543,59	8,18	4560,34	8,21	4575,51	8,24	13624,46	31,78
Раздел 9. Обойные работы	13809,38	8,74	13974,50	8,82	14102,88	8,89	16513,50	8,02
Раздел 10. Сантехнические работы	5762,56	7,25	5842,71	7,32	5801,59	7,33	61575,91	7,40
Раздел 11. Электромонтажны е работы	341,83	9,21	348,19	9,25	349,00	9,36	10360,51	9,98
Раздел 12. Кровельные работы	30738,63	7,76	30876,44	7,81	31718,75	7,82	834,68	31,04
Среднее по всем разделам:	20987,22	7,51	21097,84	7,54	21339,82	7,61	99521,07	11,27
В процентах, относительно января 2014:	111,31	108,8 3	111,90	109,38	113,18	110,33	527,85	163,39

Видно, что данные за октябрь 2016 года сильно отличаются от остальных, в каждом из 12 разделов. Это связано с тем, что начиная с октября, в справочнике, в параграфе 3.3 произошли некоторые изменения, в связи с этим, изменилось

количество работ и их наименование. Поэтому, средние значения цен за октябрь 2016 года в расчёт брать не будем. По данным с таблиц 2, 3, 4 построим график. (Рис.2).



**Рис. 2. График изменения цен на капитальный ремонт**

По графику видно, как изменялись цены на капитальный ремонт, а также минимальный взнос на него относительно января 2014 года. Основной линией показано изменение цен на ремонтно-строительные работы, относительно января 2014 года. Гистограммой показано изменение минимального взноса на капитальный ремонт, относительно января 2014 года, в течение года эта сумма не меняется. Пунктиром обозначена линия тренда для линии цен на ремонтно-строительные работы.

Можно сказать, что минимальный взнос на капитальный ремонт в начале года выше средней сметной стоимости ремонтно-строительных работ, однако, к концу года ситуация меняется на противоположную и стоимость ремонтно-строительных работ становится выше.

Это может означать, что в среднем изменение минимального взноса на капитальный ремонт выглядит правдоподобно и зависит от цен на ремонтно-строительные работы.

Однако, остаётся неизвестной сама первоначальная сумма минимального взноса на капитальный ремонт и методы её формирования. 7 рублей за квадратный метр в 2017 это много или мало? Так и не была найдена информация о том, кто определяет потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Остаётся много нерешённых вопросов, касаясь фонда капитального ремонта. Собственникам необходима большая прозрачность формирования минимального взноса, так как не исключается возможность искусственного завышения цен.

Одним из решений проблемы возможного обмана населения может стать разработка укрупнённых сметных нормативов на капитальный ремонт многоквартирных домов. Зная виды работ и площадь помещений можно приблизительно определить справедливость выставления тех или иных расценок.



### Литература:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017);
2. Постановление правительства Челябинской области от 30 августа 2013 года №271-П «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Челябинской области»;
3. <http://www.fondkapremont74.ru> - сайт специализированной некоммерческой организация – фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области»;
4. ЧелСЦена - <http://www.chelcentr.ru>

**Казаков Алексей Владимирович** – магистрант кафедры «Экономика и управление на предприятиях строительства и землеустройства», Южно-Уральский государственный университет (НИУ), г. Челябинск.

Дата поступления 21 марта 2017 г.

DOI: 10.14529/iimj170107

## THE SUBSTANTIATION OF THE CURRENCY OF THE FORMATION OF REGULATIONS ON CAPITAL REPAIR

**KAZAKOV A.V.**

South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk

**Abstract.** The task of this article is to justify the relevance of the formation of standards for capital repairs. The article reveals the main reasons for dissatisfaction of citizens with the new system of financing the capital repair fund. And also, normative documents have been studied to understand how a capital repair fund should be formed. In the course of the study, problems were revealed in the methodology for the formation of prices for capital repairs. A study was made of the fairness of the increase in the minimum contribution for capital repairs.

**Keywords:** overhaul; estimated standards; Capital repair fund; «ChelScena»; Housing Code of the Russian Federation.

### References

1. Housing Code of the Russian Federation of December 29, 2004 N 188-FZ (as amended on December 28, 2016) (as amended and supplemented, effective from 01.01.2017);
2. Decree of the Government of the Chelyabinsk region of August 30, 2013 No. 271-P "On the establishment of a minimum contribution for capital repairs of common property in a multi-apartment building on the territory of the Chelyabinsk region";
3. <http://www.fondkapremont74.ru> - site of a specialized non-profit organization - the fund "Regional operator of capital repairs of common property in apartment buildings in the Chelyabinsk region";
4. ChelCsena - <http://www.chelcentr.ru>

**Kazakov Alexey Vladimirovich** – Master’s Degree student of the Department «Economics and management in construction and land development», South Ural State University (National Research University), Chelyabinsk.

Received 21 March 2017

---

---

**ОБРАЗЕЦ ЦИТИРОВАНИЯ**

Казаков, А.В. Обоснование актуальности формирования нормативов на капитальный ремонт / А.В. Казаков // *Журнал управление инвестициями и инновациями*. – 2017. – №1. Стр. 56 – 65. DOI: 10.14529/iimj170107

**FOR CITATION**

Kazakov A.V. The substantiation of the currency of the formation of regulations on capital repair. *Investment and innovation management journal*. – 2017. – No. 1. Pp. 56 – 65. DOI: 10.14529/iimj170107

---