

УДК 69.003.12
DOI 10.22213/2413-1172-2017-4-61-64

Ю. В. Елюкина, магистрант, ИжГТУ имени М. Т. Калашникова

ПРОБЛЕМА СООТВЕТСТВИЯ СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ ФАКТИЧЕСКИМ ЗАТРАТАМ

После вступления в силу Федерального закона РФ от 25.12.2012 г. № 217-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов РФ» [1] финансирование капитального ремонта перешло в полномочия собственников жилищной площади многоквартирных жилых домов.

Для обеспечения финансирования капитального ремонта создан региональный оператор. Законом предусмотрено два метода формирования фонда капитального ремонта – на специальном счете и на счете регионального оператора. Изначально принято, что фонд формируется на счете регионального оператора, однако собственники квартир имеют право изменить способ формирования фонда путем решения общего собрания собственников МКД. Счет формируется из взносов, уплаченных собственниками квартир, процентов за несвоевременную уплату таких взносов, доходов от передачи в пользование объектов общего имущества в многоквартирном доме и т. д. (табл. 1).

Таблица 1. Источники финансирования фонда капитального ремонта

Специальный счет	Региональный оператор
%, начисленные банком	–
% за несвоевременную уплату взносов	% за несвоевременную уплату взносов
Добровольные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Добровольные ежемесячные взносы на капитальный ремонт
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт

При сравнении способов формирования фонда капитального ремонта МКД можно выявить различия, представленные в табл. 2.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 01.07.2016 г № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном

доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» [2] закупки осуществляются в несколько этапов: 1-й – предварительный отбор и составление реестра квалифицированных подрядных организаций; 2-й – осуществление региональным оператором закупок; 3-й – заключение договора об оказании услуг.

Таблица 2. Сравнительная характеристика способов формирования ФКР

Критерии для сравнения	Счет регионального оператора	Специальный счет
Права на денежные средства принадлежат	Региональному оператору	Собственникам
Особенности уплаты взносов на капитальный ремонт	Бессрочно	По достижении минимального размера фонда
Заказчики работ	Региональный оператор / муниципалитет	Собственники
Контроль качества работ производят	Региональный оператор	Собственники

Минимальный размер взноса должен определяться на основе стоимости ремонтных работ. Основные виды работ, которые включены в перечень для расчета: ремонт герметизации стыков, замена оконных блоков, ремонт фасада, гидроизоляция фундаментов, замена ХВС и ГВС, замена системы отопления. Минимальный размер взносов на капитальный ремонт устанавливается нормативными актами субъектов РФ и не зависит от количества лиц, зарегистрированных в жилом помещении, или его расположения. Размер взноса зависит лишь от параметров здания (год постройки, этажность), типа материалов, если в данном регионе предусмотрено такое разделение. Так, размер такого взноса в 2017 г. в Удмуртской Республике согласно

постановлению № 211 от 23 мая 2016 г. составляет [3]:

– для МКД с лифтом 5-этажных и выше – 7,30 руб. за м²/мес.

– для МКД без лифта 7-этажных и ниже – 6,70 руб. за м²/мес.

Сравним размер взносов с реальными затратами на капитальный ремонт. С этой целью подобраны два дома (серии 343 и 467), которые составляли основу застройки Ижевска во второй половине XX в. Именно в таких МКД сегодня выполняются работы по капитальному ремонту. Анализ формирования размера взносов выполняется на примере жилых домов по ул. Майской и по ул. 10 лет Октября. В табл. 3 представлены их технические характеристики, нормативный срок эксплуатации и полученный размер взноса собственников жилья на капитальный ремонт за 1 м².

Таблица 3. Технические характеристики МКД серий 343 и 467

Показатели	МКД по ул. Майской, 20	МКД по ул. 10 лет Октября
Стены	крупнопанельный 5-этажный	крупнопанельный 9-этажный
Этажность	5	9
Количество подъездов	4	4
Количество квартир	68	142
Полезная площадь дома, м ²	3613,3	7726,3
Год ввода здания в эксплуатацию	1973	1989
Нормативный срок эксплуатации, лет	100	100
Оставшийся срок эксплуатации, лет	60	76
Размер взноса собственников жилья на капитальный ремонт за 1 м ² на 2-й квартал 2013 г., руб.	6,47	7,10

Для сравнения были составлены сметы на капитальный ремонт в базе УР 2009 г. с индексацией по статьям затрат на 2-й квартал 2013 г. Также к смете были применены коэффициенты при ремонте и реконструкции ($k = 1,15$ и $1,25$), стесненность для общестроительных работ ($k = 1,2$). В расчет смет были включены следующие виды работ:

- ремонт герметизации горизонтальных и вертикальных стыков (расчистка лицевых кро-

мок стыков от старой краски, пыли и других загрязнений; вскрытие стыков с удалением пришедшего в негодность заполнителя; герметизация стыка);

- замена оконных блоков (демонтаж оконных коробок, переплетов; установка оконных блоков);

- ремонт фасада (ремонт штукатурки фасадов сухой растворной смесью типа «Ветонит»; окраска фасадов с лесов с подготовкой поверхности);

- гидроизоляция фундаментов (частичная приколка изолируемой поверхности; нанесение изоляционного слоя из раствора с жидким стеклом);

- замена инженерных сетей холодного водоснабжения (демонтаж и установка водомерных узлов, смена внутренних трубопроводов из стальных труб д40, д50, д100, смена отдельных участков трубопроводов полиэтиленовых д50);

- замена инженерных сетей горячего водоснабжения (смена внутренних трубопроводов из стальных труб д40, д50, д65, смена отдельных участков трубопроводов полиэтиленовых д40);

- замена системы отопления (демонтаж и монтаж трубопроводов отопления из стальных труб д32, д100, изоляция трубопроводов из вспененного полиэтилена трубками, установка стальных радиаторов, смена задвижек д100).

В результате данного сравнения выявлено несоответствие сметной стоимости, по которой рассчитывается размер взносов собственников жилой площади, реальным затратам на проведение капитального ремонта.

На примере жилого дома по ул. Майской (крупнопанельный 5-этажный жилой дом, 4-подъездный, скатная кровля) были составлены расчеты и выявлены следующие цифры, представленные в табл. 4.

На примере жилого дома по ул. 10 лет Октября (крупнопанельный 9-этажный жилой дом, 4-подъездный, наплаваемая кровля) были составлены сметные расчеты по определенным видам работ и выявлены следующие цифры, представленные в табл. 5.

В результате сравнения смет возможной причиной расхождения сметной стоимости может быть некорректный выбор индексов по видам работ, использование заниженных расценок, а также использование нормативной базы, которая не покрывает реальных затрат на проведение капитального ремонта МКД.

При рассмотрении финансирования по отдельным видам работ просматривается тенденция уменьшения сметной стоимости по замене

подъездных деревянных окон на ПВХ. Причиной снижения является низкая стоимость материалов (в данном случае окон ПВХ) в сметной базе по сравнению с фактической стоимостью материала. По остальным видам работ наблюдается повышение стоимости работ, что говорит

о недофинансировании, приводящем к низкому качеству работ, нарушению технологии, применению бюджетных материалов и привлечению неквалифицированных рабочих. В табл. 6 приведены основные виды работ и их стоимость на единицу измерения.

Таблица 4. Сравнение размера затрат на капитальный ремонт МКД по ул. Майской

Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Сметная стоимость при расчете взносов на капитальный ремонт, руб.	Сметная (реальная) стоимость работ, руб.	%
Ремонт герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий (герметики «Макрофлекс» и «Гермабутил»)	100 м	15,4	740895	781431	+5
Замена подъездных оконных блоков на ПВХ	1 м ²	78	427187	390101	-9
Ремонт штукатурки цоколя с окраской	100 м ²	1,616	88054	109258	+24
Гидроизоляция фундаментов (цементная с жидким стеклом и оклеивание гидроизолом)	100 м ²	3,74	565376	571017	+1
Замена инженерных систем холодного водоснабжения	–	–	293749	313972	+7
Замена инженерных систем горячего водоснабжения	–	–	287524	329448	+15
Система отопления	–	–	969444	1396808	+34

Таблица 5. Сравнение размера затрат на капитальный ремонт МКД по ул. 10 лет Октября

Наименование работ	Ед. изм.	Кол-во	Сметная стоимость при расчете взносов на капитальный ремонт, руб.	Сметная (реальная) стоимость работ, руб.	%
Ремонт герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей крупноблочных и крупнопанельных зданий (герметики «Макрофлекс» и «Гермабутил»)	100 м	32,15	1303265	1539063	+18
Замена подъездных оконных блоков на ПВХ	1 м ²	151	1045017	695881	-67
Ремонт штукатурки цоколя с окраской	100 м ²	2,751	149899	197930	+32
Замена инженерных систем холодного водоснабжения	–	–	440275	485068	+4
Замена инженерных систем горячего водоснабжения	–	–	964127	1091214	+13
Система отопления	–	–	1804026	1994313	+11

Таблица 6. Сравнение стоимости по видам работ

Вид работ	Стоимость по расчетам, выполненным для определения размера взноса	Стоимость по расчетам с учетом соблюдения технологии производства работ и качества	Комментарии
Ремонт герметизации горизонтальных и вертикальных стыков стеновых панелей	44323 руб./100 м	49307 руб./100 м	По данной работе возможной причиной низкой стоимости может быть применение малого расхода герметика, а также стоимость самого герметика
Ремонт штукатурки цоколя с окраской	54489 руб./100 м ²	69779 руб./100 м ²	При ремонте штукатурки выполняются сопутствующие работы: отбивка штукатурки, устройство промазки и расшивки швов, заделка трещин, устройство лесов. Отсутствие этих работ в смете приводит к снижению стоимости
Гидроизоляция фундаментов (цементная с жидким стеклом и оклеивание стеклоизолом)	151170 руб./100 м ²	152678 руб./100 м ²	В сметной базе незначительное количество расценок, по которым расценивается гидроизоляция фундамента, поэтому стоимость получилась приближенная

В таблице не представлены работы по замене ХВС и ГВС, замене системы отопления по причине того, что сложно выявить стоимость работы на какую-либо единицу измерения (задвигки – шт., трубопроводы – м, радиаторы – шт., кВт).

Таким образом, делаем вывод, что проблема несоответствия стоимости капитального ремонта МКД фактическим затратам может быть решена с помощью использования общепринятой нормативной базы, ремонтных сборников при составлении смет на ремонтные работы, применения коэффициентов на ремонт, а также индексов, относящихся к выполняемым видам работам.

Библиографические ссылки

1. О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ и признании утратившими силу отдельных законодательных актов РФ [Электронный ресурс] : Федеральный закон РФ № 217-ФЗ (принят 25 декабря 2012 г.). Доступ из ПСС«Техэксперт».

2. О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок,

Получено 25.10.2017

товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Удмуртской Республики № 615 (принято 1 июля 2016 г.). Режим доступа из ПСС «Техэксперт».

3. О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Удмуртской Республики на 2017 год [Электронный ресурс] : Постановление Правительства Удмуртской Республики № 211 (принято 23 мая 2016 г.). Режим доступа из ПСС «Техэксперт».

References

1. *Federal'nyy zakon RF № 217-FZ (prinyat 25 dekabrya 2012 g.)* [The Federal law of the Russian Federation no. 217-FZ] (in Russ.).

2. *Postanovlenie Pravitel'stva Udmurtskoj Respubliki № 615* [Decree of the Government of the Udmurt Republic no. 615] (in Russ.).

3. *Postanovlenie Pravitel'stva Udmurtskoj Respubliki № 211* [Decree of the Government of the Udmurt Republic no. 211] (in Russ.).