

# ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ УПРАВЛЕНИЯ

## PROBLEMS OF THEORY AND PRACTICE OF MANAGEMENT

УДК 332.873.1  
DOI [10.17150/1993-3541.2015.25\(1\).85-94](https://doi.org/10.17150/1993-3541.2015.25(1).85-94)

**Л. Н. ЧЕРНЫШОВ**

*Национальный исследовательский университет  
«Высшая школа экономики»,  
г. Москва, Российская Федерация*

**С. А. АСТАФЬЕВ**

*Байкальский государственный университет экономики и права,  
г. Иркутск, Российская Федерация*

**В. П. ВАКУЛИНА**

*Байкальский государственный университет экономики и права,  
г. Иркутск, Российская Федерация*

### КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ: ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ И НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ

**Аннотация.** В настоящее время происходят значительные изменения в российском законодательстве, которые влекут за собой увеличение финансовой нагрузки на собственников помещений в многоквартирных домах. Речь идет, в частности, о ежемесячных взносах на капитальный ремонт общего имущества и другом нововведении, связанном с исчислением налога на имущество физических лиц на основе кадастровой стоимости объекта недвижимости. Проведенный анализ структуры затрат на владение жилым помещением в многоквартирном доме позволил выработать рекомендации по оптимизации накоплений на капитальный ремонт. Предложен механизм формирования совокупного регионального фонда капитального ремонта с учетом не только непосредственных отчислений собственников, но и накоплений на спецсчетах путем установления годовых процентных ставок на уровне действующих депозитов, а также средств, выделяемых инвесторами на условиях государственно-частного партнерства.

**Ключевые слова.** Реформа ЖКХ; содержание жилья; капитальный ремонт; налог на имущество; расходы на владение.

**Информация по статье.** Дата поступления 6 января 2015 г.; дата принятия к печати 20 января 2015 г.; дата онлайн-размещения 27 февраля 2015 г.

**L. N. CHERNYSHOV**

*National Research University «Higher School of Economics»  
Moscow, Russian Federation*

**S. A. ASTAFIYEV**

*Baikal State University of Economics and Law,  
Irkutsk, Russian Federation*

**V. P. VAKULINA**

*Baikal State University of Economics and Law,  
Irkutsk, Russian Federation*

### APARTMENT BUILDINGS CAPITAL REPAIRS: FUNDING PROBLEMS AND DEVELOPMENT TRENDS

**Abstract.** At the present time the Russian legislation undergoes considerable changes which entail an increase of the financial burden for apartments owners. In other words, the owners now are obliged to pay monthly contributions intended for common property repairs. The other alteration is related to personal property tax calculation on the basis of the real estate cadastral cost. The conducted analysis of the structure of apartment ownership costs in one apartment building enabled to devise the recommendations intended to optimize the savings for repairs. It is offered to form a total regional apartment buildings capital repairs fund with regard not only to the owners' direct contributions, but also savings on special accounts by establishing annual interest rates at the current deposits level, as well as the funds granted by investors on the terms of public-private partnership.

**Keywords.** Housing and utilities services reform; housing maintenance; capital repairs; property tax; ownership costs.

**Article info.** Received January 6, 2015; accepted January 20, 2015; available online February 27, 2015.

Во времена существования СССР весь жилищный фонд страны принадлежал государству, оно же выступало в роли подрядчика и инвестора. Граждане являлись квартиросъемщиками (нанимателями) и оплачивали лишь 2 % [10] от общих реальных затрат на эксплуатацию многоквартирных домов (МКД). Государство несло огромные расходы на субсидирование жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), которые составляли около 7 % валового внутреннего продукта (ВВП) [14, с. 127]. Однако в 1990-е гг. страна начала переход от плановой экономики к рыночной, и было принято решение о постепенном прекращении бюджетного дотирования и переходе на полную оплату жилищно-коммунальных услуг населением. При этом право собственности на занимаемое жилье бесплатно переходило к гражданам путем проведения приватизации, которую планировалось завершить в короткие сроки, но процесс затянулся на 20 лет и в полной мере не закончен даже на сегодняшний день. По состоянию на 2012 г. более 20 % жилых помещений, подлежащих приватизации, оставались в государственной (муниципальной) собственности. В табл. 1 приведена динамика приватизации жилых помещений [2, с. 172–173].

Таблица 1

**Темпы приватизации  
жилых помещений в России**

Год	Жилые помещения, подлежащие приватизации, % от общего числа
1990	0,2
1995	36,0
2000	47,0
2002	54,0
2004	59,0
2006	66,0
2008	70,0
2010	75,0
2012	77,0

На первом этапе реформирования жилищно-коммунального хозяйства был принят закон РФ об основах федеральной ЖКХ<sup>1</sup>, и на его базе разработана Государственная целевая программа «Жилище»<sup>2</sup>. Эти документы определили цели новой жилищной политики: развитие частной собственности, привлечение внебюджетных источников финансирования, развитие

конкуренции в сфере жилищного хозяйства. На этом же этапе было принято постановление правительства РФ о переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг<sup>3</sup>, где утверждались сроки поэтапного перехода на новую систему оплаты в 1994–1998 гг. При этом предельный уровень платежей должен был ежегодно увеличиваться на 20 % и в 1998 г. достичь уровня 100%-ной оплаты населением затрат на содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги. Отметим, что речь идет только о текущем ремонте, порядок финансирования капитального ремонта предполагалось сохранить на весь переходный период.

Федеральный закон № 271-ФЗ<sup>4</sup> добавил новый раздел в Жилищный кодекс РФ об организации проведения капитального ремонта МКД. Закон предполагает переход на самостоятельную оплату капитального ремонта собственниками помещений, однако не исключает возможность использования бюджетных средств — субъекты РФ могут подавать заявки на оказание финансовой поддержки из Фонда содействия реформирования ЖКХ. Лимит на 2014 г. составил 7 млрд р., план на 2015 г. — 4 млрд р., в том числе для Иркутской области 133,5 и 76,3 млн р. соответственно. Таким образом, государственное софинансирование значительно уменьшается и со временем прекратится.

В соответствии с новым разделом Жилищного кодекса в Иркутской области разработана региональная программа<sup>5</sup>, содержащая перечень расположенных в регионе многоквартирных домов, предполагаемые работы по капитальному ремонту и сроки его проведения. Стоит отметить, что в программу не включены дома, которые признаны аварийными и подлежат сносу. По данным Иркутскстата, на 1 января 2013 г. в Иркутске 103,7 тыс. м<sup>2</sup> жилья признано аварийным, а 311 тыс. м<sup>2</sup> — ветхим. Срок реализации программы устанавливается субъектами РФ и, как правило, составляет

<sup>3</sup> О переходе на новую систему оплаты жилья и коммунальных услуг и порядке предоставления гражданам компенсаций (субсидий) при оплате жилья и коммунальных услуг : постановление Правительства РФ от 22 сент. 1993 г. № 935.

<sup>4</sup> О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации : федер. закон от 25 дек. 2012 г. № 271-ФЗ.

<sup>5</sup> Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области : закон Иркутской области от 27 дек. 2013 г. № 167-ОЗ.

<sup>1</sup> Об основах федеральной жилищной политики : закон РФ от 24 дек. 1992 г. № 4218-1.

<sup>2</sup> Государственная целевая программа «Жилище» : утв. постановлением Правительства РФ от 20 июня 1993 г. № 595.

L. N. CHERNYSHOV, S. A. ASTAFIYEV, V. P. VAKULINA

30 лет. Очевидно, что за это время будут введены в эксплуатацию новые дома и отремонтированы уже построенные, поэтому региональная программа подлежит актуализации не реже одного раза в год. В частности, в Иркутской области сведения должны быть актуализированы не позднее 25 декабря каждого года.

В настоящее время в реестр для включения в региональную программу Иркутской области входит 14 851 МКД, из них 5 042 находятся в Иркутске, что составляет 16,8 млн м<sup>2</sup> жилья. Процент износа домов находится в диапазоне от 1 до 90 %. Представляется целесообразным сгруппировать многоквартирные дома Иркутска в зависимости от периода постройки (табл. 2).

Таблица 2

**Характеристика многоквартирных домов, подлежащих капитальному ремонту в г. Иркутске (план)**

Год постройки	Многоквартирные дома		Износ, %		
	Количество	Тыс. м <sup>2</sup>	средний	минимальный	максимальный
до 1929	364	157	56	5	90
1930–1940	257	311	51	5	65
1941–1955	432	369	46	22	65
1956–1970	1 412	3 628	35	1	88
1971–1990	1 289	7 131	23	2	78
1991–2000	411	1 651	14	3	78
2001–2013	877	3 573	6	1	66

Практически в каждой группе существуют дома, имеющие незначительный процент износа. Можно предположить, что на определение степени износа влияют уже проведенные работы по капитальному ремонту, а также тип здания, срок его эксплуатации. Так, например, послевоенные «сталинки» рассчитаны на 150 лет, в то время как хрущевки имеют срок службы 50 лет.

В Иркутской области и Красноярском крае размеры минимальных взносов на капремонт дифференцируются в зависимости от географического положения и климатических условий (табл. 3), в ряде субъектов РФ размер взноса зависит от этажности, степени благоустройства дома, наличия лифта и мусоропровода. При этом в домах, оснащенных лифтами, выше не только стоимость капитального ремонта, но и стоимость содержания общего имущества. Так, например, в домах Иркутска обслуживание одного лифта в 2014 г. обходилось в сумму около 6 тыс. р. в месяц.

Необходимо также рассмотреть критерии, устанавливаемые законом субъекта РФ, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта. К наиболее часто встречающимся в Сибирском федеральном округе критериям относятся: продолжительность эксплуатации дома со дня ввода в эксплуатацию, дата последнего проведенного капитального ремонта, полнота поступлений взносов собственников, степень износа общего имущества. Кроме того, Омская область, республики Хакасия и Тыва определили такой значимый критерий, как наличие угрозы безопасности жизни и здоровья граждан. Томская область и Красноярский край, в свою очередь, помимо прочего учитывают степень готовности МКД к проведению капитального ремонта, которая определяется наличием проектной документации. Иркутская область является единственным регионом Сибирского федерального округа, включившим в перечень критериев наличие совета многоквартирного дома. На федеральном уровне закреплено право на первоочередное проведение капремонта в тех домах, где требовалось его проведение на дату приватизации первого жилого помещения.

Стоит подчеркнуть, что Федеральный закон № 271-ФЗ дает право субъектам РФ установить минимальный размер фондов капитального ремонта для собственников, чьи дома находятся под управлением товарищества собственников жилья (ТСЖ) и формирование фонда происходит на специальном счете. Так, например, Новосибирская область, республики Бурятия и Тыва воспользовались данным правом, и минимальный размер фонда для таких домов устанавливается в этих регионах как 30 % от оценочной стоимости капитального ремонта. При достижении этого уровня собственники могут принять решение о приостановлении обязанности уплачивать взносы, но в том случае, если денежные средства аккумулируются на счете регионального оператора, граждане будут продолжать уплачивать взносы даже после того, как работы по капитальному ремонту в их доме будут проведены.

Если указанные работы были выполнены ранее срока, определенного региональной программой, то законом Иркутской области установлено, что на определенный период уплата взносов приостанавливается или уменьшается их размер. При этом оплата должна быть произведена без участия средств бюджета или регионального оператора, а также не должно

## PROBLEMS OF THEORY AND PRACTICE OF MANAGEMENT

требоваться повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой. Кроме того, обращение собственников о зачете средств может быть направлено не ранее 18 мес. до наступления года, в котором планировалось проводить ремонт.

В 2002 г. была предложена схема финансирования капитального ремонта городского жилого округа (рис. 1), которая стала прототипом

существующей системы формирования фонда капитального ремонта [12].

В качестве основного аккумулятора денежных средств населения на последующий капитальный ремонт предлагалось создание городского жилищного банка. В соответствии с современным законодательством функции аккумулятора денежных средств переданы фондам капитального ремонта регионов.

Таблица 3

**Размер минимальных взносов на капитальный ремонт, установленных некоторыми регионами Сибирского федерального округа на 2014 г.**

Субъект РФ	Критерий дифференциации тарифа	Минимальный размер взноса, р./м <sup>2</sup> общей площади помещения, принадлежащего собственнику		
		В районах Крайнего Севера	В районах, приравненных к Крайнему Северу	На остальной территории субъекта
Иркутская область	С системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения: от 6 и более этажей (с лифтом и мусоропроводом)	9,03	–	7,87
		от 1 до 6 этажей	6,71	–
	С системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения: от 6 и более этажей (с лифтом и мусоропроводом)	8,39	–	7,32
		от 1 до 6 этажей	6,07	–
	С системой электроснабжения и одним или несколькими видами благоустройства (1–6 этажей)	5,68	–	4,95
	С системой электроснабжения, с печным отоплением (1–3 этажа)	3,90	–	3,41
Красноярский край	До 2 этажей	8,70	7,30	6,30
	От 3 этажей (без лифта)	8,30	6,90	6,00
	От 3 этажей (с лифтом)	8,70	7,30	6,30
Новосибирская область	Критерий отсутствует	7,10		
Томская область		6,15		
Омская область		6,70		
Республика Алтай		6,30		
Республика Хакасия	Не оборудованные лифтами	3,00		
	Оборудованные лифтами	3,45		
Забайкальский край	С полным благоустройством (лифт и мусоропровод)	7,70		
	С полным благоустройством (лифт или мусоропровод)	7,00		
	С полным благоустройством	6,70		
	С централизованным отоплением, системой холодного водоснабжения, водоотведением, без лифта и мусоропровода	5,60		
	Один из видов благоустройства и для неблагоустроенных домов	4,50		

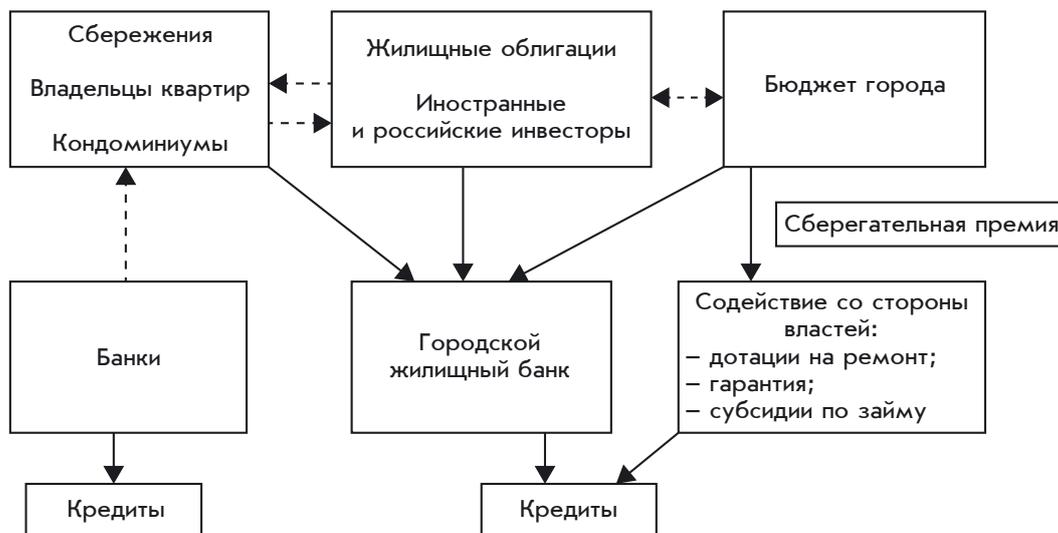


Рис. 1. Финансирование капитального ремонта городского жилого округа

В работах [6–10; 13, с. 113] содержатся предложения по систематизации процесса восстановления жилого фонда путем реконструкции, капитального ремонта и нового строительства, но в них недостаточно внимания уделено способам сохранения во времени накоплений на проведение капитального ремонта. Очевидно, что собственники недвижимости в МКД, которые копят деньги на специальном счете, находятся в более выгодном и защищенном положении, поскольку они могут надеяться, что их средства не будут потрачены на ремонт других домов, как это предполагается при способе накопления в фонде капитального ремонта. Однако и здесь не все так радужно. Если на спецсчете, открытом в Сбербанке, хранится до 1 млн р., то начисляется 0,5 % годовых, от 1 до 3 млн — 1 % годовых, более 3 млн — 1,5 % годовых. То есть, данные процентные ставки совершенно не компенсируют потери от инфляционных процессов, происходящих в экономике.

Тем не менее, именно Сбербанку доверили открытие спецсчетов большинство выбравших данную форму накопления средств на капремонт. Так, на сайте Фонда капитального ремонта Иркутской области на момент начала программы сбора средств на капремонт приведена следующая информация:

«В целях формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Иркутской области открыл первые 38 специальных счетов в кредитных организациях для тех многоквартирных

домов, в которых собственники помещений на общих собраниях самостоятельно выбрали банки для открытия специальных счетов. Открыты специальные счета в Сбербанке (13), МДМ Банке (11), Россельхозбанке (9), а также в Банке ВТБ (5). Всего же Региональный фонд запланировал открыть 188 специальных счетов в соответствии с решением общих собраний собственников в многоквартирных домах. При этом большинство собственников отдали предпочтение Сбербанку (146)»<sup>1</sup>.

Конечно, Сбербанк никогда не отличался высокими ставками по депозитам для своих вкладчиков, поскольку позиционируется как наиболее стабильный и наименее рискованный. Банки, осуществляющие наиболее рискованные размещения своих средств, устанавливают и наибольшие проценты по вкладам. Однако в условиях нестабильного финансового состояния всей банковской системы конца 2014 г., падения курса рубля и увеличения ставок по обычным депозитам практически в два раза банкам необходимо полностью пересмотреть политику процентных ставок по спецсчетам. Учитывая, что большинство накоплений на спецсчетах по капремонту будет формироваться 15–25 лет, ставка по данным счетам должна быть даже большей, нежели по депозитам. Например, процент по вкладу «Пополняй» в Сбербанке на срок до 3 лет в декабре 2014 г. составлял более 9 % годовых в зависимости от суммы накоплений.

<sup>1</sup> URL : <http://www.fkr38.ru/novosti/33-otkryty-pervye-spesialnye-scheta-na-kapitalnyj-remont/#news#news>.

Учитывая, что Сбербанк предоставляет ипотечные кредиты под 14–14,5 % годовых на срок до 30 лет, необходимо на законодательном уровне определить обязательность использования уполномоченными банками средств, накапливаемых на спецсчетах, только на формирование кредитного портфеля для ипотечного кредитования. Таким образом, маржа банка по обеспечению деятельности спецсчетов составит около 5 % годовых (как разница между ставкой по депозиту и ставкой по ипотечному кредиту). Считаем, что этот процент вполне обеспечит рентабельность банковской деятельности по обеспечению функционирования спецсчетов, а также выполнение законодательного требования о том, что средства населения, собираемые на капитальный ремонт, могут быть потрачены только на проведение капитального ремонта. При этом процентные ставки по депозитам также следует считать средствами населения, накапливаемыми на проведение капитального ремонта, а, следовательно, банки не имеют права предоставлять заведомо низкие ставки по хранению средств на спецсчетах, поскольку данные нарушения подпадают под действие антимонопольного законодательства и могут быть оспорены в суде.

Кроме того, необходимо учитывать, что тот же Сбербанк, в зависимости от способа пере-

числения средств клиентами, взимает комиссию от 1,5 до 3 % от суммы. Плюс к этому, содержание спецсчета для ТСЖ обойдется в 500 р. в месяц, а при подключении услуги «Сбербанк Бизнес Онлайн» стоимость возрастет до 2 000 р. в месяц. Поскольку полноценная работа с выпиской отдельных квитанций за капремонт, как того требует Жилищный кодекс, невозможна без подключения этой услуги, законопослушные собственники жилья и здесь будут нести увеличенные затраты.

Учитывая имеющиеся проблемы с сохранением накоплений собственников на капремонт, схему финансирования, представленную на рис. 1, целесообразно видоизменить (рис. 2). Исходя из предлагаемой схемы, на государственном уровне необходимо уточнить процедуру отбора уполномоченных банков при условии обеспечения ими процентной ставки по спецсчетам не ниже депозитов для обычных вкладов или выше в связи с тем, что спецсчета открываются на значительный срок, и у банков появляются «длинные» деньги. Также необходимо обеспечить выдачу кредитов на капремонт по процентной ставке, установленной для ипотечного кредитования, поскольку в данном случае капитальный ремонт является альтернативой новому строительству, и кредитные средства направляются не на приобретение гражданами дорогостоящих товаров, путевок,

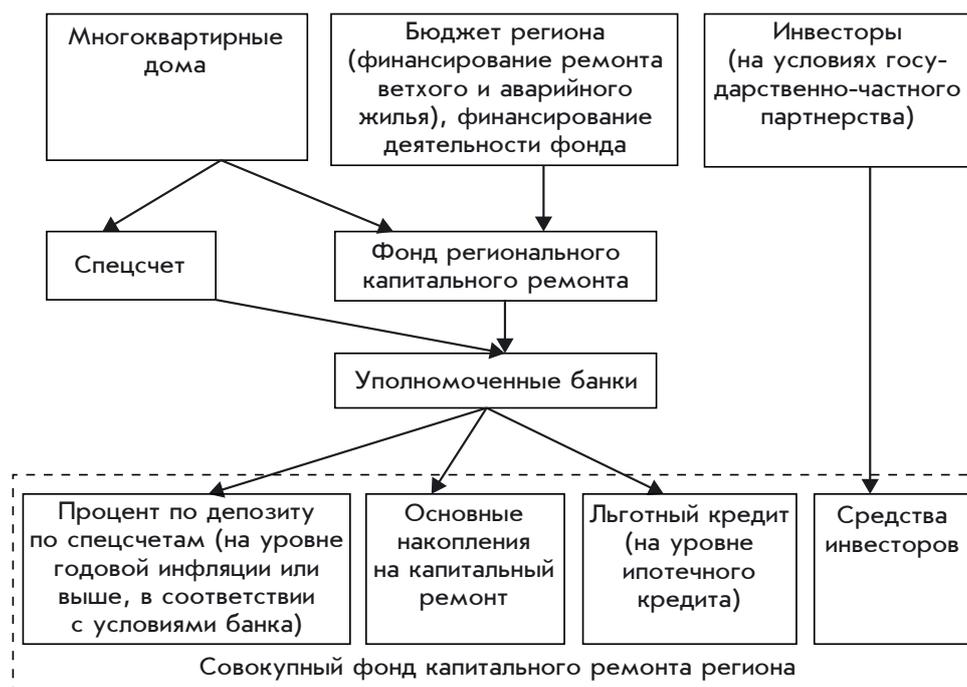


Рис. 2. Формирование совокупного фонда капитального ремонта региона

L. N. CHERNYSHOV, S. A. ASTAFIYEV, V. P. VAKULINA

автомобилей и т. п., а на обеспечение элементарных социальных норм проживания.

Таким образом, средства, получаемые на капремонт на условиях государственно-частного партнерства, включены напрямую в совокупный фонд капитального ремонта региона, поскольку могут быть направлены как на финансирование ремонта в ТСЖ со спецсчетами, так и на финансирование ремонта домов через фонд регионального оператора капитального ремонта. В соответствии с изменениями в ст. 175 Жилищного кодекса с 1 января 2015 г. спецсчета могут открывать как ТСЖ, так и управляющие компании.

Итак, на современном этапе реформы ЖКХ финансовая нагрузка на собственников недвижимости, несомненно, увеличивается. При приобретении жилой недвижимости гражданам целесообразно оценить не только непосредственную стоимость покупки квартиры, но и дальнейшие связанные с ней платежи, форму и качество управления многоквартирным домом (ТСЖ или управляющая компания), способы накопления средств на капитальный ремонт и т. п. Учет различных критериев при выборе способа управления МКД и его влияния на качество обслуживания проведен в работах [3–5; 11]. Считаем, что, помимо способа управления МКД и его качества, покупатель должен учитывать и общие затраты на владение недвижимостью, чего в настоящее время практически не наблюдается.

На рис. 3 представлена условная общая структура расходов собственников помещений в многоквартирных домах, связанных с владением объектом недвижимости.

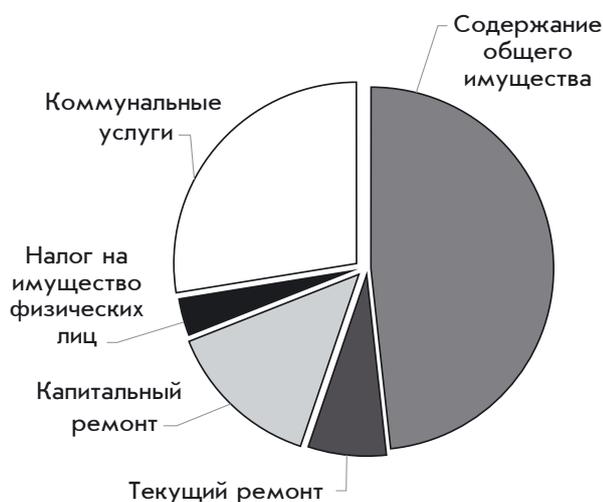


Рис. 3. Структура расходов собственников жилья на владение объектом недвижимости

Федеральным законом № 284-ФЗ<sup>1</sup> в Налоговый кодекс введена гл. 32, обязывающая муниципальные образования страны в течение пяти лет, начиная с 2015 г., перейти на налогообложение имущества физических лиц на основе кадастровой стоимости, величина которой должна быть максимально приближена к рыночной стоимости объекта недвижимости.

Ранее действовал закон РФ «О налогах на имущество физических лиц»<sup>2</sup>, в соответствии с которым налоговой базой служила инвентаризационная стоимость объекта, которая по своему определению является восстановительной стоимостью, учитывающей степень износа и динамику роста цен на строительную продукцию, работы и услуги. На практике инвентаризационная стоимость в разы ниже рыночной стоимости объекта, при этом доля доходов в местных бюджетах от земельного налога и налога на имущество составляла около 7 % [1, с. 166]. С введением налога с кадастровой стоимости объекта недвижимости затраты на владение значительно увеличатся.

В целях выявления факторов, влияющих на расходы по владению недвижимостью в МКД, нами был проведен сравнительный анализ затрат на капитальный ремонт и уплату налога на имущество для собственников квартир в домах различной этажности, расположенных в разных районах Иркутска (табл. 4). Объектом исследования стали квартиры площадью около 48 м<sup>2</sup>, расположенные в Октябрьском, Свердловском и Ленинском районах. Анализу не подвергались расходы на содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги, носящие индивидуальный характер в зависимости от структуры затрат в управляющей компании и согласования тарифов с общим собранием собственников или правлением ТСЖ, хотя они более значительны, нежели чем налог на недвижимость и расходы на капитальный ремонт. В дальнейших исследованиях будет приведена методика оценки инвестиционной привлекательности вложения средств в объекты недвижимости в МКД в зависимости от совокупных затрат на владение объектами недвижимости, обозначенных на рис. 3.

<sup>1</sup> О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»: федер. закон от 4 окт. 2014 г. № 284-ФЗ.

<sup>2</sup> О налогах на имущество физических лиц: закон РФ от 9 дек. 1991 г. № 2003-1.

Таблица 4

**Затраты собственника на капитальный ремонт и уплату налога за 2-комнатную квартиру сопоставимой площади за год, р.**

Характеристика дома	Адрес дома	Площадь, м <sup>2</sup>	Налогооблагаемая база	Налог на имущество	Взнос на капитальный ремонт	Капитальный ремонт и уплата налога
Многokвартирный (6–9 этажей), с лифтом и мусоропроводом	ул. Трилиссера, д. 114	47,8	1 345 011	1 345,01	4 198,75	5 543,76
	мкр Юбилейный, д. 63	47,2	1 179 670	1 179,67	4 146,05	5 325,72
	ул. Розы Люксембург, д. 193	48,0	1 089 526	1 089,53	4 216,32	5 305,85
Многokвартирный (1–5 этажей), без лифта и мусоропровода	ул. Трилиссера, д. 108	47,7	1 265 721	1 265,72	3 033,72	4 299,44
	мкр Юбилейный, д. 71	48,3	1 222 822	1 222,82	3 071,88	4 294,7
	ул. Розы Люксембург, д. 215	48,4	1 094 640	1 094,64	3 078,24	4 172,88

При определении размера налога на имущество предполагался установленный на федеральном уровне размер налоговой ставки для жилых помещений — 0,1 %, хотя органы местного самоуправления имеют право уменьшить это значение до нуля либо увеличить в три раза. Также учитывалось, что налоговая база для квартиры уменьшается на величину кадастровой стоимости 20 м<sup>2</sup>. Анализ затрат по Иркутску показал, что существует небольшая разница в величине налога между квартирами, находящимися в разных районах города, различны и выплаты взноса на капремонт в зависимости от этажности дома. Таким образом, приобретая, например, квартиру в 9-этажном доме в Октябрьском районе Иркутска собственник должен знать, что ему придется не только больше заплатить за саму квартиру по сравне-

нию с квартирой в 5-этажном доме в Ленинском районе, но и нести повышенные ежегодные затраты на капремонт и налог на недвижимость (5 543,76 против 4 172,88 р.).

Таким образом, в условиях постоянного увеличения затрат на владение собственностью в многоквартирных домах становится актуальным анализ всего многообразия параметров содержания и управления недвижимостью, которые влияют на затраты по ее дальнейшей эксплуатации. На уровне Правительства Российской Федерации необходимо решить вопрос с изменением политики сохранения средств, собранных на проведение капитального ремонта. Если этого не сделать в ближайшее время, то средства, собираемые на эти цели на спецсчетах, начнут стремительно обесцениваться.

**Список использованной литературы**

1. Абакарова Р. Ш. Проблемы, препятствующие введению налога на недвижимость в Российской Федерации / Р. Ш. Абакарова, А. С. Набиев // Вестник Иркутского государственного технического университета. — 2014. — № 5. — С. 165–168.
2. Авдеева Т. Т. Трансформация отношений собственности в жилищном секторе экономики и приоритеты современной жилищной политики / Т. Т. Авдеева, Д. В. Маловичко // Вестник Томского государственного университета. — 2014. — № 378. — С. 172–177.
3. Астафьев С. А. Государственное регулирование строительной и жилищной сферы: теория и практика / С. А. Астафьев. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2011. — 108 с.
4. Астафьев С. А. Обеспечение удовлетворенности потребителей продукции и услуг строительной и жилищной сферы за счет повышения качества системы саморегулирования / С. А. Астафьев. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2012. — 194 с.
5. Астафьев С. А. Проблемы реформирования жилищной сферы Иркутской области / С. А. Астафьев // Управление. — 2012. — № 5–6. — С. 56–59.
6. Демьянов К. В. Методика формирования фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов / К. В. Демьянов, И. Б. Жижко. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2014. — 140 с.
7. Писклов Е. Г. Формирование организационно-экономического механизма ресурсосбережения при реализации программ капитального ремонта : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / Е. Г. Писклов. — М., 2011. — 182 с.
8. Смирнов Е. Б. Методологические и методические основы воспроизводства жилищного фонда крупного города в условиях экономики переходного периода : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Е. Б. Смирнов. — СПб., 1998. — 424 с.

L. N. CHERNYSHOV, S. A. ASTAFIYEV, V. P. VAKULINA

9. Торгашина И. Г. Планирование воспроизводства жилищного фонда с использованием модели сбалансированных показателей / И. Г. Торгашина, К. В. Демьянов // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права) (электронный журнал). — 2014. — № 6. — URL : <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=19811>.

10. Хаметов Т. И. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенностей правового регулирования капитального ремонта / Т. И. Хаметов, Ю. О. Толстых, С. Н. Букин // Современные проблемы науки и образования. — 2014. — № 2. — URL : <http://www.science-education.ru/116-12306>.

11. Цвигун И. В. Развитие методологии управления качеством процессов в жилищной сфере / И. В. Цвигун, С. А. Астафьев. — Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2011. — 276 с.

12. Чернышов Л. Н. Методологические проблемы формирования системы управления жилищно-коммунальным хозяйством России в рыночных условиях : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Л. Н. Чернышов. — М., 2002. — 465 с.

13. Чернышов Л. Н. Методология капитального ремонта многоквартирных домов / Л. Н. Чернышов // Экономика строительства. — 2014. — № 5 (29). — С. 55–64.

14. Ярмонова Е. Н. Общие направления реформирования жилищно-коммунальной отрасли: исторический аспект / Е. Н. Ярмонова // Наука 21 века: вопросы, гипотезы, ответы. — 2013. — № 2. — С. 126–133.

### References

1. Abakarova R. Sh., Nabiev A. S. The problems on the way to property tax introduction in the Russian Federation. *Vestnik Irkutskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta = Bulletin of Irkutsk State Technical University*, 2014, no. 5, pp. 165–168. (In Russian).

2. Avdeeva T. T., Malovichko D. V. The transformation of property relations in the housing sector of the economy and the priorities of modern housing policy. *Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Tomsk State University*, 2014, no. 378, pp. 172–177. (In Russian).

3. Astafiev S. A. *Gosudarstvennoe regulirovanie stroitel'noi i zhilishchnoi sfery: teoriya i praktika* [Construction and housing sector state regulation the: theory and practice]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2011. 108 p.

4. Astafiev S. A. *Obespechenie udovletvorennosti potrebitel'noi i uslug stroitel'noi i zhilishchnoi sfery za schet povysheniya kachestva sistemy samoregulirovaniya* [Construction and housing sector products and services customers satisfaction securing by improving the quality systems of self-regulation]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2012. 194 p.

5. Astafiev S. A. The problems of housing sector reforming in the Irkutsk region. *Upravlenets = The Manager*, 2012, no. 5–6, pp. 56–59. (In Russian).

6. Demianov K. V., Zhizhko I. B. *Metodika formirovaniya fonda kapital'nogo remonta mnogokvartirnykh zhilykh domov* [The procedure of a total regional apartment buildings capital repairs fund formation]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2014. 140 p.

7. Pisklov E. G. *Formirovanie organizatsionno-ekonomicheskogo mekhanizma resursosberezheniya pri realizatsii programm kapital'nogo remonta. Kand. Diss.* [Organizational and economic mechanism formation intended for resource savings in capital repairs programs implementation. Cand. Diss.]. Moscow, 2011. 182 p.

8. Smirnov E. B. *Metodologicheskie i metodicheskie osnovy vosproizvodstva zhilishchnogo fonda krupnogo goroda v usloviyakh ekonomiki perekhodnogo perioda. Dokt. Diss.* [Methodological and methodical basics of a City Housing Fund reproduction in the economy in transition. Doct. Diss.]. St. Petersburg, 1998. 424 p.

9. Torgashina I. G., Demianov K. V. Planning reproduction of housing facilities using the balanced score card model. *Izvestiya Irkutskoy gosudarstvennoy ekonomicheskoy akademii (Baykalskiy gosudarstvennyy universitet ekonomiki i prava) (elektronnyy zhurnal) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law) (online journal)*, 2014, no. 6. Available at: <http://eizvestia.isea.ru/reader/article.aspx?id=19811>. (In Russian).

10. Khametov T. I., Tolstykh Yu. O., Bukin S. N. The analysis of stages in the development of housing and communal services in Russia and peculiarities of legal regulation for thorough housing repairs. *Sovremennye problemy nauki i obrazovaniya = The Modern Problems of Science and Education*, 2014, no. 2. Available at: <http://www.science-education.ru/116-12306>. (In Russian).

11. Tsvigun I. V., Astafiev S. A. *Razvitie metodologii upravleniya kachestvom protsessov v zhilishchnoi sfere* [Development of the methodology of the housing sector processes quality management]. Irkutsk, Baikal State University of Economics and Law Publ., 2011. 276 p.

12. Chernyshov L. N. *Metodologicheskie problemy formirovaniya sistemy upravleniya zhilishchno-kommunal'nym khozyaistvom Rossii v rynochnykh usloviyakh. Dokt. Diss.* [Methodological problems of housing and communal services management system formation in Russia in the market conditions. Doct. Diss.]. Moscow, 2002. 465 p.

13. Chernyshov L. N. The methodology of apartment buildings capital repairs. *Ekonomika stroitel'stva = Construction Economics*, 2014, no. 5 (29), pp. 55–64. (In Russian).

14. Yarmonova E. N. General directions of housing and communal services reforming: the historical aspect. *Nauka 21 veka: voprosy, gipotezy, otvety = 21st century Science: questions, hypotheses, answers*, 2013, no. 2, pp. 126–133. (In Russian).

**Информация об авторах**

**Чернышов Леонид Николаевич** — доктор экономических наук, профессор, научный руководитель Института ДПО ГАСИС, Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики», 129272, г. Москва, ул. Трифоновская, 57, e-mail: leo.chern@yandex.ru.

**Астафьев Сергей Александрович** — кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: astafievsa@mail.ru.

**Вакулина Виктория Павловна** — аспирант, кафедра экономики и управления инвестициями и недвижимостью, Байкальский государственный университет экономики и права, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11, e-mail: 1402243@mail.ru.

**Библиографическое описание статьи**

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

**Authors**

**Leonid N. Chernyshov** — Doctor habil. (Economics), Professor, Scientific Director, GASIS Institute for Continuing Professional Education, National Research University «Higher School of Economics», 57 Trifonovskaya St., 129272, Moscow, Russian Federation, e-mail: leo.chern@yandex.ru.

**Sergey A. Astafiyev** — PhD in Economics, Associate Professor and Chair, Department of Investments and Real Estate Economics and Management, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: astafievsa@isea.ru.

**Victoria P. Vakulina** — PhD student, Department of Investments and Real Estate Economics and Management, Baikal State University of Economics and Law, 11 Lenin St., 664003, Irkutsk, Russian Federation, e-mail: 1402243@mail.ru.

**Reference to article**

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. 1, pp. 85–94. DOI: [10.17150/1993-3541.2015.25\(1\).85-94](https://doi.org/10.17150/1993-3541.2015.25(1).85-94). (In Russian).