

Министерство образования и науки Российской Федерации
Байкальский государственный университет экономики и права

К.В. Демьянов, И.Б. Жижко

**МЕТОДИКА ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ**

Иркутск
Издательство БГУЭП
2014

УДК 332.85
ББК 65.441
Д32

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Байкальского государственного университета экономики и права

Рецензенты д-р экон. наук, проф. Г.В. Хомкалов
 д-р экон. наук, проф. И.В. Цвигун

Демьянов К.В.

Д32 Методика формирования фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов / К.В. Демьянов, И.Б. Жижко. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2014. – 140 с.

ISBN 978-5-7253-2705-2

Рассмотрены методические аспекты финансирования капитального ремонта многоквартирных жилых домов в контексте определения размера средств, механизма их формирования и корректировки итоговых показателей для домов с разной степенью физического износа. Разработаны предложения по совершенствованию инструментов прогнозирования размера средств для проведения капитального ремонта в условиях вероятностного и дискретного характера факторов, влияющих на степень физического износа зданий жилого назначения.

Для практических работников сферы жилищно-коммунальных услуг, научных работников, аспирантов и студентов высших учебных заведений.

ББК 65.291.823.2

ISBN 978-5-7253-2705-2

© Демьянов К.В., Жижко И.Б., 2014
© Издательство БГУЭП, 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	4
1. Экономическая природа и сущность процесса воспроизводства жилищного фонда.....	7
1.1. Теоретические и прикладные аспекты экономической категории воспроизводства жилищного фонда.....	7
1.2. Экономическая оценка состояния жилищного фонда и условий, влияющих на темпы выбытия жилья	19
1.3. Роль капитального ремонта в процессе воспроизводства жилой недвижимости.....	27
1.4. Современные механизмы оплаты расходов капитального ремонта жилых зданий.....	36
2. Теоретические и методические основы формирования резерва на капитальный ремонт в целях воспроизводства жилых домов.....	57
2.1. Факторы физического износа и их классификация в процессе строительства и эксплуатации зданий жилого назначения	57
2.2. Обоснование и развитие методики формирования средств на капитальный ремонт жилых домов с учетом вероятностного характера факторов физического износа	73
2.3. Метод создания резерва как приоритетное направление компенсации предстоящих расходов на капитальный ремонт жилищного фонда.....	87
3. Разработка методики формирования фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов	96
3.1. Определение достаточной величины резерва на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов в запланированные сроки	96
3.2. Механизм формирования фонда капитального ремонта на основе метода резервирования средств для приведения в исправное состояние конструктивных элементов многоквартирных жилых домов.....	101
3.3. Предложения по совершенствованию тарифной политики в платежах, направляемых в фонд капитального ремонта многоквартирных жилых домов, с учетом региональных особенностей России	113
Заключение.....	123
Список использованной литературы.....	125
Приложения	134

ВВЕДЕНИЕ

Осмысление необходимости воспроизводства жилищного фонда позволяет использовать достижения современной науки в качестве инструмента решения насущных и будущих задач, которые формируются в процессе жизнедеятельности человека. Научный подход позволяет высказывать различные аргументированные суждения или предположения в пользу той или иной гипотезы относительно методов решения возникающих проблем в различных сферах деятельности общества. Возникновение современной науки осуществлялось способом познания окружающего мира от «Начал» Евклида до «Двух новых наук» Галилея, что впоследствии привело к становлению и формированию методов научного поиска, которые все чаще и глубже проникают в сферу человеческой жизнедеятельности, давая человеку инструмент решения его жизненных потребностей.

В эпоху современного прогресса проведение ретроспективного анализа позволяет отследить пути становления российского общества от полуфеодальной России, советского социализма до современных рыночных отношений. В дореволюционной России высшей касте общества принадлежали все права собственности на городские дома, поместья, деревни. Воспроизводство объектов недвижимости осуществлялось с воли хозяина проведением ремонтных работ силами крепостных крестьян или вольнонаемных работников. В эпоху социализма меняется государственный строй, и объекты жилой недвижимости переходят в собственность государства. В соответствии с этим обеспечение исправного состояния конструкций жилых домов переходит в подведомственность государственных структур – жилищно-эксплуатационных контор, которые в зависимости от сложности ремонтных работ использовали свои ресурсы либо привлекали сторонних подрядчиков. Пропагандируемая советским обществом доктрина позволяла заботиться о будущем советского народа, выходя за рамки лично семейных притязаний, объединяя людей и уравнивая их права в обществе. Советская идеология вселяла уверенность в завтрашнем дне, объединяла весь народ перед лицом общей беды, что не давало поводов задумываться о рисках утраты жилья и угрозе незащищенности в обществе. Эпоху социалистического развития российского общества меняет экономически самостоятельный образ жизни, основанный на капиталистической модели общества. Российское государство начинает процесс рыночных реформ: меняются взаимоотношения в экономике, социальной сфере, в структуре управления государством. Меняются ценностные предпосылки в обществе, в соответствии с этим происходит снижение роли государства в общеэкономических и социальных вопросах. Рыночная ориентация российского государства направлена на передачу полномочий по решению вопросов обеспечения жильем и воспроизводства находящегося жилья в собственности непосредственно самим гражданам. Перед ними встает проблема не только получения жилья в собственность или социальный наем, но и сохранения, а также ремонта имеющейся в их владении жилой недвижимости.

К 2013 г. в России проведено значительное количество реформ в жилищной сфере. Осуществлена массовая бесплатная приватизация жилых помещений для населения, организован рынок первичного и вторичного жилья, введен механизм ипотечного кредитования для решения жилищных проблем. С низкой эф-

фективностью проходит реформа в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Государство снижает размер финансирования данной отрасли, переводя данные предприятия на самоокупаемость, контролируя при этом тарифную политику данного вида услуг. Происходит передача управления многоквартирными домами непосредственно объединению жильцов этих домов либо путем передачи прав управляющим компаниям. В результате этого происходит формирование рынка управляющих компаний в сфере эксплуатации жилищного фонда.

В 2005 г. вступивший в силу Жилищный кодекс Российской Федерации регулирует отношения в жилищной сфере между собственниками и социальными нанимателями жилья. Собственникам жилых помещений законодатель делегирует полномочия по управлению общим имуществом многоквартирных жилых домов с целью содержания их в исправном состоянии. Практическая реализация поставленной задачи осуществляется путем проведения капитального ремонта жилых домов. В период с 1990 по 2012 г. формированию средств на капитальный ремонт не уделялось должного внимания. Поэтому в настоящий момент конструкции жилых домов изношены, сформированные источники средств на оплату расходов по приведению конструктивных элементов в исправное состояние отсутствуют. Правительством РФ предпринимались меры по изменению сложившейся ситуации путем создания специальных фондов для финансирования капитального ремонта. Однако в целом по России данная мера ожидаемого эффекта не принесла. В декабре 2012 г. принят федеральный закон № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации...» Указанный закон внес существенные поправки, касающиеся обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов. Согласно закону источником финансирования являются ежемесячные отчисления собственников многоквартирных домов, которые должны накапливаться и формировать фонд капитального ремонта. Финансирование капитального ремонта должно обеспечить условия для восстановления утраченных эксплуатационных свойств жилищного фонда. Таким образом, появляется необходимость в прогнозировании размера средств на проведение ремонтных работ в запланированные сроки. От качества проведенного прогноза зависит целесообразность и объем проводимого капитального ремонта. Запланированные работы должны полностью обеспечиваться денежными средствами, сформированными на момент их проведения. Недостаток средств на дату проведения ремонтных работ свидетельствует о необходимости совершенствования действующих методических положений, связанных с обоснованием размера ежемесячных отчислений в фонд капитального ремонта жилых зданий.

Основной проблемой в системе формирования фондов на оплату капитальных ремонтов является использование аналитических (дискретных) моделей. Ранее разработанные методики прогнозирования расходов на капитальный ремонт нашли слабое практическое применение. Причиной послужили сложность расчетов и недостаточность статистической информации для определения прогнозных показателей.

Для решения перечисленных проблем необходима разработка методики, позволяющей определять величину средств на запланированную дату ремонтных

работ, а также размер накапливаемых ежемесячных платежей, обеспечивающих создание фонда капитального ремонта. Исходные данные для определения показателей модели формируются в том числе с использованием методов экспертной оценки качества конструкций зданий, с привлечением соответствующих специалистов. Разработанная методика учитывает различную степень изношенности жилищного фонда, конструктивные особенности зданий, а также реагирует на неодинаковые межремонтные сроки жилых домов. Реализация методических положений предусматривает наличие информации о техническом состоянии жилищного фонда и степени физического износа жилых домов.

В переходный период с 1991 по 2006 г. фактически не создавались источники средств, направляемых на уменьшение накопленного физического износа жилья. Население было освобождено от платежей на капитальный ремонт. Начиная с 2007 г. финансирование капитального ремонта производилось за счет федерального бюджета, средства которого формировали фонд содействия реформирования ЖКХ. Недостаток финансовых ресурсов и отсутствие эффективного механизма их распределения стали главной причиной разрушения конструкций жилых домов и увеличения количества аварийного жилья. По состоянию на 2011 г. около 80 % жилищного фонда России построено до 1995 г. За 20 лет, в период с 1990 по 2010 г., площадь ветхого и аварийного жилищного фонда увеличилась в 3 раза.

Жилищный кодекс РФ (в новой редакции) устанавливает необходимость участия населения как собственников и нанимателей жилья в формировании фонда капитального ремонта жилых зданий за счет минимального размера взноса на основе федеральных и региональных стандартов. Правительством РФ разработана методика формирования средств на финансирование капитального ремонта жилых зданий. В частности, утверждены Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг по субъектам РФ на 2012–2014 годы, которыми предусмотрены отчисления на капитальный ремонт жилья.

Основу существующих методов определения размера средств, направляемых в фонд капитального ремонта, составляет величина расходов на воспроизводство конструкций зданий по результатам оценки их фактического состояния и с учетом текущих рыночных цен на проведение ремонтных работ. При этом не принимается во внимание стохастический характер факторов физического износа, влияющий на величину и период накопления средств фонда капитального ремонта.

Настоящее исследование направлено на совершенствование методов формирования фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов, позволяющих обосновать размер взносов собственников жилья и оптимизировать расходы населения на проведение ремонтных работ по восстановлению эксплуатационных характеристик жилищного фонда в прогнозируемые сроки.