

АНАЛИЗ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ ФОРМИРОВАНИЯ ТАРИФА НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

С.А. Астафьев, Д.А. Воронов, А.С. Астафьев

Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация

Информация о статье

Дата поступления
16 ноября 2021 г.

Дата принятия к печати
8 апреля 2022 г.

Дата онлайн-размещения
27 апреля 2022 г.

Ключевые слова

Капитальный ремонт;
жилищный фонд; тариф;
прогноз; минимальный размер
взноса; аварийный жилой фонд

Финансирование

Контракт с Министерством жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области на выполнение научно-исследовательских работ по расчету минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области от 13 августа 2020 г. № П4.35.2020

Аннотация

В 2014 г. в Российской Федерации для населения был установлен обязательный ежемесячный взнос на проведение капитального ремонта в многоквартирных домах. Однако эти средства не пойдут на ремонт несущих конструкций и внутренних сетей здания, их хватает только на обеспечение бесперебойного функционирования жилых зданий. В случае когда требуется гарантия безопасности проживания и поддержание должного уровня качества жилых помещений в соответствии с различными нормами, необходимо проведение капитального ремонта, предполагающего более существенные затраты. Цель исследования — проанализировать нормативную базу и изучить опыт работы Иркутской области по формированию минимального размера взноса на капитальный ремонт. Проведенный анализ позволил сделать вывод, что размер данного взноса в России в 2014 г. был установлен на более низком уровне, чем обосновывали и предлагали ученые и практики. Многие региональные власти, включая руководство Иркутской области, не корректируют минимальный размер взноса в Фонд капитального ремонта во избежание роста социальной напряженности. Фактически властям приходится устанавливать минимальный размер взноса в соответствии с доходами жителей региона, а при формировании тарифа на капитальный ремонт не столько учитывать реальные затраты на осуществление строительных работ, сколько ориентироваться на текущую экономическую ситуацию в стране. Полученные выводы позволяют заключить, что в случае отсутствия финансовой поддержки из консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации собственных средств фондов капремонта, формируемых только исходя из устанавливаемого «социально доступного» минимального размера взноса, будет недостаточно для полноценного выполнения региональной программы капитального ремонта.

Original article

ANALYSIS OF THE THEORY AND PRACTICE OF TARIFF FORMATION FOR CAPITAL REPAIRS OF APARTMENT BUILDINGS IN THE RUSSIAN FEDERATION

Sergey A. Astafiev, Denis A. Voronov, Alexandr S. Astafiev

Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation

Article info

Received
November 16, 2021

Accepted
April 8, 2022

Available online
April 27, 2022

Abstract

Since 2014, the Russian Federation has established an obligation for the population to pay monthly fees for capital repairs in apartment buildings. However, these funds are not used to repair structural frames and internal networks of buildings, they are only enough to ensure a smooth functioning of residential buildings.

In the case when it is required to guarantee the safety of living and maintain the proper level of quality of residential premises in accordance with various standards, it is necessary to carry out major repairs, which involve more significant costs. The aim of the study is to analyze the regulatory

Keywords

Overhaul; housing stock; tariff; forecast; minimum contribution; hazardous housing stock

Acknowledgements

Contract No. P4.35.2020 of 13 August 2020 with the Ministry of Housing Policy, Energy and Transport of the Irkutsk region for research work on the calculation of the minimum contribution to the capital repair of the common property in apartment buildings on the territory of the Irkutsk region

framework and study the experience of Irkutsk region in the formation of the minimum amount of contribution for capital repairs. The analysis has led to the conclusion that the amount of this contribution in Russia in 2014 was set at a lower level than it was justified and proposed by scientists and practitioners. Many regional authorities, including authorities of the Irkutsk region, do not adjust the minimum amount of contribution to the capital repair fund in order to avoid increasing social tension. In fact, the authorities have to set the minimum fee in accordance with the income of the inhabitants of the region, and when setting the tariff for capital repair, they have to take into account the current economic situation in the country rather than the real costs of construction work. The findings suggest that, in the absence of financial support from the consolidated budgets of the constituent entities of the Russian Federation, the capital repair funds' own resources, which are formed only on the basis of the established «socially affordable» minimum contribution rate, will not be sufficient to fully implement the regional capital repair programme.

В данной статье авторы не предполагают подвергать анализу подробно рассмотренные в разнообразных научных и практических публикациях сведения о капитальном ремонте (далее также КР) многоквартирных домов (далее также МКД). Мы в основном оценим проблемы формирования источников средств на капитальный ремонт общего имущества МКД и рассмотрим устанавливаемую региональными властями величину минимального размера взноса (далее также МРВ) на проведение капитального ремонта в МКД по критериям необходимости и достаточности. Напомним, что норма российского законодательства о необходимости оплаты сборов на проведение капитального ремонта вступила в силу с 2014 г.

Еще до определения региональными властями тарифов на проведение капитального ремонта многие ученые проводили собственные исследования и расчеты относительно суммы ежемесячных сборов, необходимой для проведения капитального ремонта [1–15]. При этом еще с 2012 г. в публикациях ученых Байкальского государственного университета делались выводы о недостаточности средств на проведение КР в МКД и о необходимости разработки подходов к модернизации финансовых инструментов проведения КР в МКД [16–19]. В зависимости от используемых авторами методов расчета, в соответствии со сметными рас-

ценками или согласно результатам выборочного анализа практики ремонта отдельных МКД, авторы публикаций отмечают ежемесячную сумму сбора от 18 до 40 р/м².

Например, Е.В. Мочулаев приводит обоснованные расчеты в зависимости от величины износа дома (табл. 1). По его мнению, утвержденные в 2014 г. субъектами Российской Федерации минимальные размеры ежемесячного взноса на капитальный ремонт общего имущества в МКД составляют порядка 30 % необходимого размера взноса, указанного в табл. 1. Это означает, по мнению автора, что бюджеты разного уровня (федеральный, региональный, местный) должны обеспечить финансовую поддержку услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества МКД в объеме 70 % средств от необходимого уровня финансовых затрат [12; 13].

По расчетам Д.Д. Радишевской, величина МРВ для жилья в нормативном состоянии может находиться в районе 18 р/м² [14]. Но для приведения жилого фонда в нормативное техническое состояние необходимо установить величину взноса на капитальный ремонт в размере 48,4 р/м² в первые 5 лет, 38,7 р/м² — в последующие 5 лет и 27,7 р/м² — в период эксплуатации от 11 до 20 лет. На нормативный уровень взносов на капитальный ремонт в размере 18,2 р/м², по ее словам, можно выйти

Таблица 1

Необходимые размеры взноса собственника однокомнатной квартиры по годам региональной программы капитального ремонта

Общий износ дома, %	Необходимый размер взноса собственника однокомнатной квартиры в расчете на 1 м ² ее общей площади, р.				
	2014	2015	2016	...	2043
30	20,00	21,00	22,00	...	40,90
40	26,67	28,00	29,33	...	65,34
50	39,20	41,16	43,12	...	96,04
60	40,00	42,00	44,00	...	98,00

только после 20 лет эксплуатации объекта и приведения жилого фонда в нормативное техническое состояние.

Подобные же выводы можно найти и в статье Е.А. Карповой, Т.Ю. Овсянниковой. На примере жилого фонда Томска они демонстрируют, что установленная величина МРВ немногим более 6 р/м² недостаточна для проведения комплексного ремонта. Авторы указывают, что на эти средства может быть выполнена только часть работ в многоквартирных домах [6].

Аналогичные выводы представлены в статье О.С. Ковалевской, М.Н. Юденко по уровню МРВ, установленному в Санкт-Петербурге. В данном городе размер МРВ различается в зависимости от типа зданий: дореволюционные здания, сталинки, хрущевки, панельные дома 70–80-х гг., новые дома после 1980 г. и новые дома с вентилируемыми фасадами. Представляет интерес, что, несмотря на довольно существенные различия в конструктиве зданий и сроке их жизни, для них установлен малоразличимый МРВ — от 8,2 до 9,0 р/м². Авторы также подтверждают, что, во-первых, несмотря на декларирование дифференцированного подхода, отсутствует реальное разделение между затратами на ремонт зданий разного типа. Во-вторых, собираемых средств собственников жилья недостаточно, и бюджет города вынужден нести бремя дополнительных расходов на софинансирование ремонта за счет бюджетных средств [8].

Необходимость периодической корректировки МРВ на капитальный ремонт МКД предполагается положениями разд. IX Жилищного кодекса Российской Федерации¹. Порядок корректировки размера взноса определен законодателем в законе Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области»², приказе Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 27 июня 2016 г. № 454/пр³.

Для оценки параметров корректировки МРВ для Иркутской области авторами настоящей статьи была выполнена работа в рам-

ках соответствующего государственного контракта в 2020 г. При оценке фактических затрат на проведение капитального ремонта в Иркутской области были учтены требования действующих нормативно-правовых актов, в том числе:

- Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ;
- закона Иркутской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области» от 27 декабря 2013 г. № 167-ОЗ;
- приказа Минстроя России «Об утверждении методических рекомендаций по установлению размера взносов на капитальный ремонт» от 27 июня 2016 г. № 454/пр;
- приказа Минстроя России «Об утверждении методических рекомендаций по принятию субъектом Российской Федерации решений о внесении изменений в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» от 29 октября 2015 г. № 774/пр;
- постановления Правительства Иркутской области «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области на 2014–2043 годы» от 20 марта 2014 г. № 138-пп;
- закона Иркутской области «О размерах региональных стандартов оплаты жилого помещения и коммунальных услуг в Иркутской области» от 4 марта 2009 г. № 5-оз, — и иных.

Стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту отдельных типов многоквартирных домов в группах муниципальных образований Иркутской области была определена в результате камеральных аналитических работ. В качестве базы для анализа расходов на капитальный ремонт были приняты данные о стоимости фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общедомового имущества многоквартирных домов каждого из рассматриваемых типов за предшествующие годы с учетом индексов для приведения стоимости услуг и (или) работ к их стоимости на год утверждения региональной программы капитального ремонта⁴. Согласно методическим рекомендациям⁵, в качестве индексов для приведения стоимости услуг (работ)

¹ Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон РФ от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».

² Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Иркутской области : закон Иркут. обл. от 27 дек. 2013 г. № 167-ОЗ // Областная. 2013. 30 дек. (№ 147).

³ Об утверждении методических рекомендаций по установлению размера взносов на капитальный ремонт : приказ Минстроя России от 27 июня 2016 г. № 454/пр // СПС «КонсультантПлюс».

⁴ Предоставлены Министерством жилищной политики, энергетики и транспорта Иркутской области (заказчик научно-исследовательских работ) в соответствии с государственным контрактом от 20 августа 2020 г. № П4.35.2020.

⁵ Об утверждении методических рекомендаций по установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт : приказ Минстроя России от 27 июня 2016 г. № 454/пр.

могут быть использованы индексы изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии — индексы потребительских цен.

Для выполнения поставленных целей были использованы данные бюллетеня, раздел «Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения», за 2015–2019 гг.

Показатели инфляции по отдельным годам, использованные при выполнении работы, представлены в табл. 2.

Для жилого многоквартирного фонда Иркутской области МРВ оставался неизменным с 2014 г. Приведенные результаты свидетельствуют, что за период, прошедший с момента установления действующих МРВ, инфляция в строительной отрасли составила 50 % (в среднем по различным оценкам).

Установленный в регионе МРВ отличается от экономически обоснованного размера взноса на капремонт. В отдельных регионах экономически обоснованный размер платежа больше фактически уплачиваемого собственниками в 6 раз. Причины столь существенного расхождения в нескольких взаимосвязанных проблемах. Перечислим только четыре из них.

Во-первых, методические рекомендации Минстроя России, на основе которых разрабатывались региональные нормы, содержат не связанные между собой принципы достаточности финансовых средств и доступности для граждан. Первый принцип предполагает, что собираемых средств должно быть достаточно для проведения комплексного капитального ремонта многоквартирного дома. Второй принцип ограничивает минимальный размер сбора на капремонт уровнем доступности и связан с уровнем среднедушевых доходов в регионе. В случае детализации отдельных групп населения в связи с категориями занимаемого ими жилья соблюсти два указанных принципа одновременно возможно только за счет бюджетного субсидирования.

Во-вторых, фактически существующий разрыв действующего и экономически обоснованного размера сбора свидетельствует

об осознанном выборе региональной власти. При недостаточном уровне бюджетной обеспеченности, отсутствии средств на регулярное финансирование фактически возникающего дефицита регионального Фонда капитального ремонта *предпочтение отдается отнесению проблемы на более поздний период*. Когда региональные и местные власти вынуждены сдерживать корректировку размера сбора на капремонт до экономически обоснованного уровня, ситуация может развиваться по двум вариантам. В одном варианте *задачи комплексного капремонта не выполняются, а сама его идея выхолащивается*. В этом случае капремонт многоквартирных домов сводится к простейшим видам работ, средства на которые могут быть собраны по необоснованно низкому уровню сбора (покраска, какой-нибудь один вид ремонта инженерной инфраструктуры). Во втором варианте *ремонтные работы могут выполняться в полном объеме, но средства на покрытие возникающего дефицита Фонда капитального ремонта отсутствуют*. То есть уполномоченный властью региональный оператор использует при финансировании краткосрочных программ ремонта жилья перекрестное финансирование. Донором, финансирующим в таком сценарии капитальные ремонты ближайших лет, выступают плательщики взноса на капремонт, ремонт жилья которых отложен на более поздние периоды. И в этом случае наступит момент, когда региональный оператор не сможет выполнять свои обязательства перед собственниками жилья, добросовестно уплачивавшими взносы.

Таким образом, в случае отсутствия финансовой поддержки из консолидированных бюджетов субъектов Российской Федерации собственных средств фондов капремонта, формируемых только исходя из устанавливаемого социально доступного МРВ, будет недостаточно для финансирования полноценного выполнения региональной программы.

В-третьих, многие региональные власти не приступают к корректировке минималь-

Таблица 2

Индексы-дефляторы в строительстве

Год	Дефляторы (строительство)	Дефляторы (продукция инвестиционного значения)
2015	1,075	1,131
2016	1,033	1,076
2017	1,096	1,055
2018	1,071	1,079
2019	1,149	1,117
Итоговый индекс	1,4977	1,5474
2020*	1,041	—

* Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017 г. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/57795>.

ных размеров взноса исходя из *внеэкономических причин*. Из представленной далее таблицы 3 на примере регионов Сибирского федерального округа продемонстрировано, что власти большинства регионов во избежание роста социальной напряженности вынуждены были устанавливать МРВ на капремонт с учетом его доступности для граждан при сложившемся уровне доходов последних.

Необходимо отметить, что методические рекомендации утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 27 июня 2016 г. № 454/пр, а формирование МРВ регионов началось в 2013–2014 гг.

Обратим внимание на принципы определения минимального размера взноса, указанные в методических рекомендациях:

– определение МРВ на основе оценки общей потребности в средствах на финансирование услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на основании перечня минимально необходимых услуг и работ по капитальному ремонту;

– необходимость обеспечения доступности размера МРВ для граждан с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг;

– достаточность финансовых средств, формируемых исходя из устанавливаемого МРВ, с учетом планируемых мер финансовой поддержки за счет всех видов бюджета для обеспечения выполнения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Данные принципы, во-первых, устанавливают необходимость проведения *комплексного* КР всех видов инженерных конструкций МКД на уровне не меньшем, чем это установлено в минимальном перечне работ. Во-вторых, принципы призваны обеспечить защиту населения от чрезмерной нагрузки в виде оплаты всех услуг по содержанию МКД и рассчитаны с учетом прожиточного минимума и оплаты услуг ЖКХ. То есть, по мнению законодателя, доля всех расходов гражданина (семьи) на жилье не должна превышать нормируемой величины. В-третьих, органы власти обязуются софинансировать программу КР, с тем чтобы обеспечить комплексный КР всех МКД, включаемых в региональную программу капитального ремонта жилья. Последний принцип особенно важен в связи с тем, что отказ от него приводит к недофинансированию программы КР и невозможности осуществления *комплексного* КР. К сожалению, авторам не удалось выявить примеры российских регионов, в которых указанное требование исполнялось бы в полном объеме.

Методическими рекомендациями предлагается устанавливать срок региональной программы капитального ремонта в 30 лет. То есть за это время как минимум должен быть проведен ремонт всех основных конструктивных элементов и инженерных систем МКД в соответствии с минимальным перечнем, после чего начнется новый 30-летний период КР.

Установление МРВ, дифференцированного по муниципальным образованиям исходя из критерия доступности для граждан, рекомендуется осуществлять при разнице

Таблица 3

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, установленный региональным законодательством на период 2014–2023 гг., р/м² (по субъектам Сибирского федерального округа по состоянию на 1 января 2021 г.)*

Регион	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Кемерово (Кузбасс)	6,71	6,71	6,71	6,71	6,71	6,71	6,71	7,69	8,45	9,29
Новосибирская область	6,45	6,45	6,45	6,45	6,80	7,05	7,72	8,03	8,35	–
Красноярский край	От 6,00 до 6,60	–	–	–	–	–	От 8,45 до 11,35	От 8,65 до 11,57	От 9,03 до 12,04	–
Иркутская область	От 3,41 до 8,39	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Алтайский край	От 5,62 до 6,89	–	–	–	–	–	От 6,25 до 6,89	От 6,25 до 6,89	–	–
Республика Алтай	6,30	6,70	7,14	7,44	7,85	8,27	8,62	8,97	9,43	–
Омская область	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	6,70	9,78	–	–
Томская область	6,15	6,15	6,15	6,55	6,55	7,08	7,46	7,74	–	–
Республика Тыва	От 4,52 до 4,60	–	–	–	–	От 5,22 до 5,30	От 5,43 до 5,61	От 5,65 до 5,73	–	–
Хакасия	От 3,00 до 3,45	–	–	–	–	От 3,65 до 6,33	От 3,91 до 6,78	От 4,03 до 6,97	От 4,27 до 7,39	От 4,53 до 7,83

* Составлена по информации, собранной на официальных сайтах фондов капремонта субъектов СФО.

значений предельного размера взноса на капитальный ремонт по муниципальным образованиям, превышающей 10 %.

Данный параметр представляется достаточно спорным. Для его реализации требуется рассчитать прогнозную стоимость в каждом муниципальном образовании. Для подобного расчета необходима исчерпывающая достоверная информация о стоимости проведенных комплексных капитальных ремонтов во всех муниципальных образованиях по всем типам МКД. В этом случае на основе оценки удельных фактических затрат, понесенных в каждом муниципальном образовании, можно было бы сделать прогноз по установлению МРВ на очередной период. Поскольку комплексный ремонт в регионах практически не проводится, а идут выборочные работы на отдельных конструктивных элементах МКД, наиболее износившихся к моменту проведения КР, то и оценить, на сколько в одном муниципальном образовании стоимость КР выше или ниже, чем в другом, не представляется возможным.

Стоимость каждой услуги и (или) работы по капитальному ремонту i -го типа многоквартирного дома в j -м муниципальном образовании рекомендуется определять на основе стоимости фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов данного типа за предшествующие один — три года с учетом индексов для приведения стоимости услуг и (или) работ к их стоимости на год утверждения региональной программы капитального ремонта — индексов изменения стоимости услуг и работ в строительстве, а при их отсутствии — индексов потребительских цен.

Оценочную стоимость капитального ремонта i -го типа многоквартирного дома в j -м муниципальном образовании C_{oi} рекомендуется определять в ценах года принятия (актуализации) региональной программы капитального ремонта (без учета инфляции в последующие годы реализации региональной программы капитального ремонта и других факторов).

Общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов на территории j -го муниципального образования рекомендуется рассчитывать исходя из оценочной стоимости капитального ремонта основных типов многоквартирных домов и количества таких домов в муниципальном образовании:

$$C_{крj} = \sum_{i=1}^n (C_{oi} \cdot K_{ij}),$$

где $C_{крj}$ — общая потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов в j -м муниципальном образовании, тыс. р.; n — число типов многоквартирных домов в j -м муниципальном образовании; C_{oi} — оценочная стоимость капитального ремонта i -го типа многоквартирного дома в j -м муниципальном образовании, тыс. р.; K_{ij} — количество многоквартирных домов i -го типа в j -м муниципальном образовании.

Общую потребность в средствах на финансирование капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в рамках региональной программы капитального ремонта рекомендуется рассчитывать как сумму затрат на КР в каждом муниципальном образовании.

Что касается оценки доступности необходимого размера взноса на капитальный ремонт для граждан — собственников помещений в многоквартирных домах, то авторы методических рекомендаций также советуют проводить оценку по отдельным муниципальным образованиям. В качестве критерия доступности для граждан необходимого размера взноса на капитальный ремонт рекомендуется использовать критерий «доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи (%)».

Прогнозируемый совокупный платеж за жилищно-коммунальные услуги в расчете на человека в месяц рекомендуется рассчитывать исходя из следующих данных:

- размер расходов по оплате жилищно-коммунальных услуг в расчете на человека в месяц⁶;
- оцениваемый (на предмет доступности для граждан) необходимый размер взноса на капитальный ремонт;
- средний размер общей площади жилого помещения в расчете на человека⁷.

Следует отметить п. 5.3 методических рекомендаций: «Минимальный размер взноса может быть установлен в размере меньшем, чем предельный размер взноса на капитальный ремонт, исходя из социально-экономической ситуации в субъекте Российской Федерации при условии учета возникающей разницы в объеме финансовых средств, необходимых для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов в рамках региональной программы капи-

⁶ По результатам государственного федерального статистического наблюдения по форме 22-ЖКХ, показатель «возмещение затрат за предоставление услуг по установленным для населения тарифам по всем жилищно-коммунальным услугам».

⁷ По результатам государственного федерального статистического наблюдения по форме 1-ЖИЛФОНД.

тального ремонта, и средств, формируемых за счет взносов собственников помещений в многоквартирных домах, при определении необходимого объема финансовой бюджетной поддержки». Данный пункт разрешает установить величину МРВ *меньше* необходимого размера *при условии софинансирования недостающей суммы сборов* в Фонд капитального ремонта со стороны бюджета.

Так же и с пп. 6.3 и 6.4 методических рекомендаций. Властям субъектов Российской Федерации рекомендуется через *каждые три года* осуществлять переоценку значений необходимого размера взноса на капитальный ремонт и предельного размера взноса на капитальный ремонт. Следует отметить, что в Иркутской области с момента установления размеров сбора на капитальный ремонт ни разу не проводилась его индексация, при этом во всех остальных регионах Сибирского федерального округа такая индексация идет (см. табл. 3).

В период между переоценками значений необходимого уровня МРВ и его предельного (допустимого) уровня (на очередной год реализации региональной программы КР) МРВ рекомендуется устанавливать на основе *размера* такого взноса *в предшествующий год* (региональной программы капитального ремонта) с применением *повышающего коэффициента*, отражающего планируемое сближение значений минимального размера взноса и *необходимого размера МРВ* для сокращения потребности в финансовой бюджетной поддержке, а также индекса изменения стоимости услуг и работ по капитальному ремонту.

В результате выполнения работ были выявлены признаки недопустимого уровня *перекрестного субсидирования* за счет платежей собственников разных категорий МКД. Законодателем предполагается, что *перераспределение средств*, собираемых собственниками имущества в МКД одной категории в пользу расходов на капитальный ремонт МКД иной категории, допустимо. Но подобное перекрестное субсидирование должно быть *возвратным*. Объемы заимствований не могут превышать объем средств, который будет собран собственниками имущества в МКД за 30 лет (период программы капитального ремонта). Данные принципы финансирования КР на возвратной основе между МКД различной типологии были установлены исходя из сложившейся структуры жилого фонда и размеров МРВ.

Наличие признаков *невозможности компенсировать ранее потраченные средства одной категорией МКД (заемщиком) за счет другой категории МКД (донором)* может

быть расценено как основание для пересмотра критериев формирования размеров взноса. Финансирование капитального ремонта МКД с минимальным размером взноса для домов, эксплуатируемых более 40 лет (старых), за счет дальнейшего сохранения самого высокого размера взноса для новых МКД, оборудованных наибольшим числом инженерных коммуникаций, *не позволяет достигнуть целей* сохранения и поддержания надлежащего состояния жилищного фонда и *недопущения* роста объема ветхого и аварийного жилья в стратегической перспективе. Сохранение подобной диспозиции направлено на решение исключительно тактических задач в сфере ЖКХ.

Отметим, что в Иркутской области с 2014 г. утвержден минимальный размер взносов, представленный в табл. 4. В результате анализа реальных затрат на проведение ремонта на основе выборки из 1 800 домов, отремонтированных с 2014 по 2019 г. в Иркутской области, можно сделать вывод, что фактические затраты на ремонт составляют 14–19 р/м², что примерно в 4 раза превышает установленный в регионе размер МРВ.

Данные о фактическом расходовании средств на ремонт, полученные от Фонда капитального ремонта и из муниципальных образований Иркутской области (в пересчете на единицу площади МКД аналогичных категорий), не позволяют признать сопоставимыми величины расходов на ремонт МКД в различных муниципальных образованиях. Ни в одном муниципальном образовании региона не был произведен *комплексный капитальный ремонт*. Установлено, что в большинстве муниципальных образований отсутствуют те или иные фактические данные по различным видам работ. В связи с этим значительное число недостающих показателей было получено как среднее по области либо использованы сопоставимые сведения близлежащих муниципальных образований. Последнее не позволяет признать прогнозные МРВ, полученные по отдельным муниципальным образованиям, обоснованными для установления индивидуальных МРВ в каждом муниципальном образовании.

Анализируемая информация не содержит достаточного количества примеров комплексного ремонта МКД каждой из категорий. Несмотря на доминирование выборочных капитальных ремонтов, темпы расходования средств по отдельным категориям МКД позволяют говорить о высокой вероятности потенциального дефицита средств регионального оператора капитального ремонта. Сохранение действующих принципов определения размеров взноса будет способ-

**Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества
в многоквартирных домах, расположенных на территории Иркутской области**

Тип и этажность многоквартирного дома, расположенного на территории Иркутской области	Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, р/м ² занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащем собственнику, в месяц	
	в южных районах Иркутской области	в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях
Многokвартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием, с количеством этажей 4 и более	7,87	—
Многokвартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, оснащенный лифтовым оборудованием, с количеством этажей 4 и более	7,32	8,39
Многokвартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, газоснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, с количеством этажей от 1 до 8	5,85	6,71
Многokвартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, с количеством этажей от 1 до 8	5,30	6,07
Многokвартирный дом, оборудованный внутридомовыми инженерными системами электроснабжения, и одной или несколькими внутридомовыми инженерными системами (отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения), с количеством этажей от 1 до 6	4,95	5,68
Многokвартирный дом, оборудованный внутридомовой инженерной системой электроснабжения, с печным отоплением, с количеством этажей от 1 до 3	3,41	3,90

ствовать нарастанию диспропорций взноса / расходования средств на капитальный ремонт между отдельными категориями МКД.

Во избежание негативных явлений в жилищно-коммунальной сфере региональным властям следует обратить внимание на оперативную актуализацию данных о фактическом состоянии жилого фонда. Данные мониторинга позволят при определении приоритетов в расходовании бюджетных средств формировать источники субсидирования расходов на проведение комплексного капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Наиболее актуальным вопрос об источниках финансирования комплексного ремонта жилья станет в ближайшее десятилетие в муниципальных образованиях, где не сформировался рынок коммерческих жилых новостроек. В большинстве подобных посе-

лений доля жилья, которое эксплуатируется более 50 лет, существенно превышает объемы жилья, построенного за последние 10–15 лет. Соответственно, для большей части многоквартирных домов потребуется либо проведение комплексного капитального ремонта, либо массовое признание их непригодными для проживания. Оба указанных мероприятия требуют значительного финансирования за счет бюджетных источников, которые должны быть заблаговременно предусмотрены. Отсутствие развитого местного рынка многоквартирных новостроек свидетельствует о слабой инвестиционной привлекательности локального рынка недвижимости. Следовательно, реконструкция, капитальный ремонт жилья и даже реновация в подобных поселениях за счет средств из внебюджетных источников представляются маловероятными.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Алексеева Н.А. Обоснование норматива затрат на капитальный ремонт многоквартирного дома / Н.А. Алексеева, Е.С. Журавлев // Экономические науки. — 2012. — № 96. — С. 173–177.
2. Богарова Е.В. Математическая модель платежей в фонд капитального ремонта многоквартирных домов / Е.В. Богарова, С.П. Пронь // МАК: Математики — Алтайскому краю : сб. тр. всерос. конф. по математике, Барнаул, 29 июня — 1 июля 2017 г. — Барнаул, 2017. — С. 156–158.

3. Демьянов К.В. Формирование фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / К.В. Демьянов. — Иркутск, 2013. — 169 с.
4. Дедюхина Е.С. Определение стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с использованием инновационных решений / Е.С. Дедюхина // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. — 2015. — № 4 (15). — С. 26–32.
5. Елюкина Ю.В. Проблема соответствия стоимости капитального ремонта многоквартирных жилых домов фактическим затратам / Ю.В. Елюкина. — DOI 10.22213/2413-1172-2017-4-61-64 // Вестник ИжГТУ имени М.Т. Калашникова. — 2017. — Т. 20, № 4. — С. 61–64.
6. Карпова Е.А. К вопросу экономического обоснования размера взноса на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов / Е.А. Карпова, Т.Ю. Овсянникова // Исследования молодых ученых: экономическая теория, социология, отраслевая и региональная экономика / под ред. О.В. Тарасовой, А.А. Горюшкина. — Новосибирск, 2015. — С. 111–116.
7. Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья / И.В. Генцлер, Т.Б. Лыкова, В.Ю. Прокофьев [и др.] ; под общ. ред. И.В. Генцлера. — Москва : Фонд «Институт экономики города», 2016. — 176 с.
8. Ковалевская О.С. Регулирование взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов / О.С. Ковалевская, М.Н. Юденко // Теория и практика управления государственными функциями и услугами. Тарифное регулирование : сб. науч. тр. по итогам 3-й нац. науч.-практ. конф., Санкт-Петербург, 10 нояб. 2020 г. / под ред. И.В. Федосеева. — Санкт-Петербург, 2020. — С. 141–145.
9. Кивилевич Л.Б. Вопросы содержания, текущего и капитального ремонта многоквартирных жилых домов и пути их решения / Л.Б. Кивилевич, Н.В. Маслова, Е.В. Одокиенко // Жилищное строительство. — 2014. — № 4. — С. 3–6.
10. Ключев В.Д. Оценка затрат на реализацию региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов / В.Д. Ключев, П.А. Журавлев, Д.А. Зайцев // Нормирование и оплата труда в строительстве. — 2019. — № 1. — С. 58–63.
11. Куликова Л.В. К вопросу о формировании взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах / Л.В. Куликова // Ползуновский альманах. — 2020. — Т. 1, № 2. — С. 100–104.
12. Мочулаев В.Е. Размеры платы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах / В.Е. Мочулаев // Молодой ученый. — 2013. — № 8. — С. 223–227.
13. Мочулаев В.Е. Оценка необходимого размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме / В.Е. Мочулаев // Вопросы оценки. — 2014. — № 2 (76). — С. 29–35.
14. Радишевская Д.Д. Формирование платы за капитальный ремонт многоквартирных жилых домов / Д.Д. Радишевская // Избранные доклады 63-й Университетской научно-технической конференции студентов и молодых ученых, Томск, 20 апреля 2017 г. — Томск, 2017. — С. 159–162.
15. Чикина С.Ю. Преимущества и недостатки способов формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов / С.Ю. Чикина, Ж.Х. Дакаева // Вопросы экономики и управления. — 2016. — № 4 (6). — С. 86–87.
16. Жижко И.Б. Финансирование работ по устранению физического износа жилых зданий / И.Б. Жижко, К.В. Демьянов // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). — 2012. — № 1 (81). — С. 103–104.
17. Жижко И.Б. Учет степени физического износа в механизме финансирования капитального ремонта жилых зданий на основе моделей прогнозирования / И.Б. Жижко, К.В. Демьянов // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2014. — № 2 (94). — С. 71–79.
18. Хомкалов Г.В. Применение «воспроизводственного подхода» в целях решения жилищной проблемы в стране / Г.В. Хомкалов, И.Г. Торгашина, К.В. Демьянов. — DOI 10.17150/2500-2759.2018.28(1) // Известия Байкальского государственного университета. — 2018. — Т. 28, № 1. — С. 63–73.
19. 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 // Известия Иркутской государственной экономической академии. — 2015. — Т. 25, № 1. — С. 85–94.

REFERENCES

1. Alekseeva N.A., Zhuravlev E.S. Rationale for the Cost of Major Repairs of an Apartment Building. *Ekonomicheskie nauki = Economic sciences*, 2012, no. 96, pp. 173–177. (In Russian).
2. Bogarova E.V., Pron S.P. A Mathematical Model for Payments to the Apartment Buildings Capital Repair Fund. *Mathematicians to Altai Krai. Proceedings of the All-Russian Conference on Mathematics, Barnaul, June 29 — July 1, 2017*. Barnaul, 2017, pp. 156–158. (In Russian).
3. Demyanov K.V. *The Making of the Apartment Buildings Capital Repair Fund. Ph.D. Thesis*. Irkutsk, 2013. 169 p.
4. Dediukhina E.S. Value Determination of Capital Repair of Communal Facilities in Block of Flats with the Use of Innovative Technologies. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitel'stvo. Nedvizhimost' = Proceedings of Universities. Investment. Construction. Real estate*, 2015, no. 4, pp. 26–32. (In Russian).
5. Elyukina Yu.V. The Problem of Matching the Cost of Capital Repairs of Apartment Buildings Cost. *Vestnik IzhGTU imeni M.T. Kalashnikova = Bulletin of Kalashnikov ISTU*, 2017, vol. 20, no. 4, pp. 61–64. (In Russian). DOI: 10.22213/2413-1172-2017-4-61-64.
6. Karpova E.A., Ovsyannikova T.Yu. On the Question of Economic Substantiation of the Multifamily Dwelling Renovation Payment. In Tarasova O.V., Goryushkin A.A. (eds.). *Studies of Young Scientists: Economic Theory, Sociology, Sectoral and Regional Economics*. Novosibirsk, 2015, pp. 111–116. (In Russian).

7. Gentsler I.V., Lykova T.B., Prokof'ev V.Yu., Gordeev D.P., Kolesnikov I.V.; Gentsler I.V. (ed.). *Major Renovations of Multi-Family Residential Buildings: Decisions and Actions of Apartment Owners*. Moscow, The Institute for Urban Economics Publ., 2016. 176 p.

8. Kovalevskaya O.S., Yudenko M.N. Regulation of Contributions for Capital Repairs of Common Property of Apartment Buildings. *Theory and Practice of Management of Public Functions and Services. Tariff Regulation. Materials of the 3rd National Scientific and Practical Conference, Saint-Petersburg, November 10, 2020*. Saint Petersburg, 2020, pp. 141–145. (In Russian).

9. Kivilevich L.I., Maslova N.V., Odokienko E.V. Problems of Maintenance, Routine Repair and General Overhaul of Apartment Houses and Ways of their Solution. *Zhilishchnoe stroitel'stvo = Housing Construction*, 2014, no. 4, pp. 3–6. (In Russian).

10. Klyuev V.D., Zhuravlev P.A., Zaitsev D.A. Estimating the Costs of Implementing Regional Capital Repair Programmes for Apartment Buildings. *Normirovanie i oplata truda v stroitel'stve = Labor Regulation and Wages in Construction*, 2019, no. 1, pp. 58–63. (In Russian).

11. Kulikova L.V. On the Issue of Making Contributions to the Capital Repair of Common Property in Apartment Buildings. *Polzunovskiy almanakh = Polzunov anthology*, 2020, vol. 1, no. 2, pp. 100–104. (In Russian).

12. Mochulaev V.E. Fees for Capital Repairs of Common Property in Apartment Buildings. *Molodoi uchenyi = Young Scientist*, 2013, no. 8, pp. 223–227. (In Russian).

13. Mochulaev V.E. Assessment of the Necessary Amount of the Contribution to the Capital Repair of the Common Property in an Apartment Building. *Voprosy otsenki = The Appraisal Issues*, 2014, no. 2, pp. 29–35. (In Russian).

14. Radishevskaya D.D. The Making of Payment for Capital Repair of Apartment Buildings. *Selected papers of the 63rd University Scientific and Technical Conference of Students and Young Scientists. Tomsk, April 20, 2017*. Tomsk, 2017, pp. 159–162. (In Russian).

15. Chikina S.Yu., Dakaeva Zh.Kh. Advantages and Disadvantages of Methods of Setting Apartment Buildings Capital Repair Funds. *Voprosy ekonomiki i upravleniya = Issues of Economics and Management*, 2016, no. 4, pp. 86–87. (In Russian).

16. Zhizhko I.B., Demyanov K.V. Financing for Eliminating Physical Depreciation of Residential Buildings. *Izvestiya Irkutskoi gosudarstvennoi ekonomicheskoi akademii (Baikal'skii gosudarstvennyi universitet ekonomiki i prava) = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy (Baikal State University of Economics and Law)*, 2012, no. 1 (81), pp. 103–104. (In Russian).

17. Zhizhko I.B., Demyanov K.V. Accounting of Physical Deterioration Degree in Financing of Residential Buildings Overhaul on the Basis of Predictive Models. *Izvestiya Irkutskoi gosudarstvennoi ekonomicheskoi akademii = Izvestiya of Irkutsk State Economics Academy*, 2014, no. 2 (94), pp. 71–79. (In Russian).

18. Khomkalov G.V., Torgashina I.G., Demyanov K.V. Application of the «Reproductive Approach» for the Purpose of Solving the Housing Problem in Russia. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2018, vol. 28, no. 1, pp. 63–73. DOI: 10.17150/2500-2759.2018.28(1).63-73. (In Russian).

19. Chernyshov L.N., Astafiyev S.A., Vakulina V.P. Apartment buildings capital repairs: funding problems and development trends. *Izvestiya Irkutskoi gosudarstvennoi ekonomicheskoi 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. (In Russian).

Информация об авторах

Астафьев Сергей Александрович — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: astafievsa@mail.ru.

Воронов Денис Александрович — магистрант, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: denis.a.voronov@gmail.com.

Астафьев Александр Сергеевич — студент, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: astafiev1999@mail.ru.

Вклад авторов

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

Для цитирования

Астафьев С.А. Анализ теории и практики формирования тарифа на осуществление капитального ремонта многоквартирных домов в Российской Федерации / С.А. Астафьев, Д.А. Воронов, А.С. Астафьев. — DOI 10.17150/2500-2759.2022.32(1).103-112 // Известия Байкальского государственного университета. — 2022. — Т. 32, № 1. — С. 103–112.

Authors

Sergey A. Astafiev — D.Sc. in Economics, Professor, Head of the Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: astafievsa@mail.ru.

Denis A. Voronov — Master's Degree Student, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: denis.a.voronov@gmail.com.

Alexandr S. Astafiev — Student, Baikal State University, Irkutsk, the Russian Federation, e-mail: astafiev1999@mail.ru.

Contribution of the authors

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

For Citation

Astafiev S.A., Voronov D.A., Astafiev A.S. Analysis of the Theory and Practice of Tariff Formation for Capital Repairs of Apartment Buildings in the Russian Federation. *Izvestiya Baikal'skogo gosudarstvennogo universiteta = Bulletin of Baikal State University*, 2022, vol. 32, no. 1, pp. 103–112. (In Russian). DOI: 10.17150/2500-2759.2022.32(1).103-112.