

СТОИМОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И НОРМАТИВНАЯ БАЗА ДЛЯ ЕЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

*Виктор Дмитриевич Ключев, д-р экон. наук, профессор,
директор, действительный член Академии военных наук,
e-mail: kluvd1402@yandex.ru,*

*департамент Национальной ассоциации стоимостного инжиниринга,
<http://www.irrssi.ru>,*

*Дмитрий Анатольевич Зайцев, инженер, главный специалист,
e-mail: dizaun79@mail.ru,*

*ООО «Нефтегазиндустрия»,
<http://www.ngipetrol.ru>*

*Юлия Владимировна Евсикова, инженер, начальник технического отдела,
e-mail: evsikova2501@mail.ru,*

*Главное управление капитального строительства Управления
делами Президента Российской Федерации
<http://www.udprf.ru>*

В статье изложены методические основы формирования системы укрупненных показателей стоимости капитального ремонта (УПСКР). Данная система показателей предназначена для оперативной оценки стоимости капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (МКД) при формировании и реализации региональных программ. Приводятся конкретные формулы расчета данных показателей и их состав. Дается фрагмент сборника УПСКР и порядок расчета стоимости капитального ремонта с использованием приведенных в нем показателей. Показан порядок расчета ежемесячной величины отчислений собственниками жилых помещений на капитальный ремонт общего имущества МКД с применением УПСКР. Называются возможные пользователи данной системы УПСКР.

Ключевые слова: капитальный ремонт, многоквартирный дом, стоимость, укрупненный показатель стоимости капитального ремонта, укрупненный норматив восстановительной стоимости, региональная программа

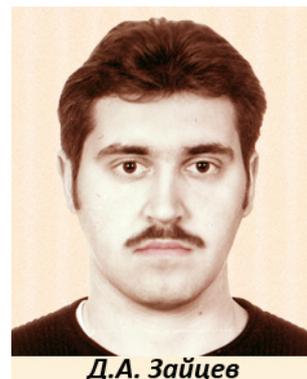
DOI: 10.21777/2307-6135-2016-2-36-41



В.Д. Ключев

В настоящее время в соответствии с Федеральным законом № 271-ФЗ [2] в субъектах Российской Федерации начата работа по реализации региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов (МКД). Данные программы предназначены для планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД за счет собственников жилых помещений, планирования предоставления государственной и муниципальной поддержки на проведение капремонта за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов.

Одной из основных задач при формировании региональной программы является ее стоимостная оценка. Иными словами, необходимо знать объем финансовых ресурсов, требуемых для ее реализации, как в краткосрочной, так и долгосрочной перспективе. И если в области элементарных сметных норм вопрос ценообразования ремонтных работ в общем решен, так же как и определение текущих затрат на капитальный ремонт конкретного жилого дома, то актуальной, утвержденной базы укрупненных сметных нормативов, позволяющих оперативно определять предвари-



Д.А. Зайцев

тельную стоимость капремонта общего имущества МКД или стоимость реализации среднесрочных и долгосрочных программ по капремонту, на сегодняшний день не существует.



Ю.В. Евсикова

Существующие нормативы и методы планирования стоимости капитального ремонта (например, на основании данных об износе основных фондов, публикуемых Росстатом, или амортизационных отчислений основных фондов) морально устарели и их применение, как правило, ведет к значительному искажению прогнозной стоимости ремонтных работ [3].

Разработанные же в ряде субъектов Российской Федерации укрупненные показатели капитального ремонта отдельных элементов (видов работ) МКД характеризуются наличием ошибок при их разработке и общей закрытостью информации об исходных данных и методах их получения. Эти нормативы, как правило, носят коммерческий характер и представляют собой внушительный набор показателей по укрупненным видам ремонтных работ (услуг) с различной номенклатурой и порядком их применения, что затрудняет их использование на этапе планирования инвестиций на капитальный ремонт жилищного фонда в субъектах Российской Федерации.

Излишняя детализация на этапе планирования капремонта, учитывая значительные объемы МКД и их различное фактическое состояние, приведет только к нецелесообразному увеличению трудовых, временных и финансовых ресурсов, а также дополнительной путанице в расчетах. Естественно, что по каждому конкретному жилому дому в дальнейшем необходимо разрабатывать полноценный проект производства ремонтных работ и всю требуемую проектно-сметную документацию.

В связи с этим, по нашему мнению, на федеральном (региональном) уровне возникает необходимость разработки системы укрупненных показателей стоимости капитального ремонта (УПСР), предназначенных для оперативной оценки стоимости капитального ремонта отдельных конструктивных элементов и систем общего имущества МКД.

В настоящее время творческим коллективом ведется работа по формированию системы укрупненных показателей стоимости капитального ремонта (УПСР). Система УПСР охватывает всю номенклатуру многоквартирных домов, возводимых на территории Российской Федерации. УПСР характеризует стоимость капитального ремонта как всего объема общего имущества по зданию в целом, так и по отдельным конструктивным элементам и внутридомовым инженерным системам, подлежащим капитальному ремонту, приходящуюся на один квадратный метр общей площади квартир, в зависимости от мощностных (площадь, этажность, высота этажа) и конструктивных (материал основных несущих и ограждающих конструкций) особенностей МКД.

Базой для расчета УПСР является разработанный сборник укрупненных нормативов восстановительной стоимости (УНВС 01-2016) «Многokвартирные жилые дома».

Названные выше показатели разработаны на основе накопленного массива исходных данных (проектно-сметной документации по капитальному ремонту и строительству МКД, а также данных об их фактическом состоянии на момент проведения капремонта).

За основу для расчета УПСР принимаются УНВС для домов со стандартным (типовым) уровнем внутреннего благоустройства (качества), которые включают полную величину прямых затрат на выполнение всего комплекса строительно-монтажных работ в нормальных условиях, не осложненных внешними факторами, включая подготовительные работы, накладные расходы, сметную прибыль, лимитированные (временные здание и сооружения, зимнее удорожание, страхование строительных рисков, технический надзор, ПИР, авторский надзор и пр.) и

непредвиденные затраты. В УНВС не учтен налог на добавленную стоимость.

Укрупненный показатель стоимости капитального ремонта i -го конструктивного элемента или системы общего имущества конкретного типа МКД рассчитывается по следующей формуле:

$$УПСКР_i = УНВС_{30} \times Y_i \times K_{КРi}, \quad (1)$$

где $УНВС_{30}$ – укрупненный норматив восстановительной стоимости конкретного типа МКД в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г., руб./кв. м общей площади квартир (определяется по сборнику УНВС 01-2016);

$Y_{эли}$ – удельный вес i -го конструктивного элемента или системы общего имущества конкретного типа МКД в общей восстановительной стоимости здания, (определяется на основе анализа проектно-сметной документации на строительство жилых домов различного конструктивного исполнения и данных, приведенных в сборнике УНВС 01-2016);

$K_{КРi}$ – коэффициент капитальности i -го конструктивного элемента или системы общего имущества МКД.

Коэффициент капитальности характеризует зависимость стоимости капитального ремонта конструктивного элемента или системы от их фактического физического износа на момент проведения капитального ремонта. Его величина рассчитывается с использованием функциональной (экспоненциальной) зависимости, полученной на основе анализа фактических затрат на капитальный ремонт конструктивных элементов (систем) и их физического износа на момент проведения капитального ремонта данных элементов (систем). Так, например, для конструктивного элемента (системы) с физическим износом 20% коэффициент капитальности составит 0,11, а для элемента с износом 60% данный коэффициент уже будет равен 0,72.

Вся система показателей представлена в табличной форме для каждого конкретного типа МКД в зависимости от периодичности капитального ремонта конструктивных элементов (систем) и объединена в соответствующем сборнике (табл. 1).

Таблица 1

Укрупненные показатели стоимости капитального ремонта конструктивных элементов и систем здания

Межврем. периоды, лет эксплуатации здания	Укрупненные показатели, руб./м ² площади квартир без НДС													
	Всего	Конструктивные элементы							Инженерные системы					
		Фундаменты и подвальные помещения	Наружные стены	Крыша (в т. ч. техэтажи)	Кровля	Помещения общего пользования	Благоустройство	Прочие конструкции	Водоснабжение	Канализация	Отопление	Электро-снабжение	Лифты	Прочие системы и оборудование
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
10–20	2318,2				286,8	2031,4								
20–30	4094,6				286,8	2031,4	716,9		681,1					378,4
30–40	2318,2				286,8	2031,4								
40–50	5924,5				286,8	2031,4	716,9	240,6	681,1	454,1	567,6	567,6	0	378,4
50–60	3124,8		806,6		286,8	2031,4								
60–70	5475,4	962,6		418,2	286,8	2031,4	716,9		681,1					378,4
70–80	2318,2				286,8	2031,4								
80–90	5924,5				286,8	2031,4	716,9	240,6	681,1	454,1	567,6	567,6	0	378,4
90–100	2318,2				286,8	2031,4								
100–110	4901,2		806,6		286,8	2031,4	716,9		681,1					378,4
110–120	2318,2				286,8	2031,4								
более 120	7305,3	962,6		418,2	286,8	2031,4	716,9	240,6	681,1	454,1	567,6	567,6	0	378,4

Периодичность капитального ремонта конструктивных элементов и систем общего имущества МКД определялась в соответствии с ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» [1] в среднем размере для каждого элемента (системы).

Фрагмент сборника УПСР:

1.01. Многоэтажные жилые дома кирпичные

1.01.01. Жилые дома 5-этажные общей площадью от 3000 до 5000 кв. м

Этажность – 5, общая площадь дома – от 3000 до 5000 кв. м, общая площадь квартир – от 2000 до 4500 кв. м, высота этажа от уровня пола до уровня потолка – 2,8 м, тип конструктивного решения – КРж-1.

УПС КР 01.01.010

Сборник УПСР состоит из технической части, непосредственно системы показателей и ряда приложений (описание типов конструктивных решений МКД, описание типового уровня качества и пр.). В технической части сборника приведено описание УПСР, порядок их применения, а также система поправочных коэффициентов (на секционность, этажность и на превышение сроков эксплуатации МКД до проведения капремонта), позволяющих при необходимости учесть некоторые конструктивные и эксплуатационные особенности конкретных жилых домов.

Разрабатываемая система УПСР при минимуме исходных данных позволит оперативно и с достаточной степенью точности определять сумму финансовых средств, необходимых для реализации той или иной программы. В качестве исходных данных должны выступать:

- перечень МКД, включенных в региональную программу;
- конструктивные решения МКД;
- общие площади квартир МКД;
- год ввода в эксплуатацию МКД;
- дата проведения последних капитальных ремонтов отдельных конструктивных элементов и систем общего имущества МКД.

В общем виде стоимость реализации региональной программы по капитальному ремонту общего МКД в текущих ценах базового региона с использованием УПСР будет определяться по следующей формуле:

$$C_{РЕГ.ПР.} = \sum_{i=1}^n \left(\sum_{j=1}^m УПСР_{ij} \times S_i \times T_{ремj} \right) \times K_{баз-тек} \times K_{НДС}, \quad (2)$$

где $C_{РЕГ.ПР.}$ – общая стоимость реализации региональной программы в текущих ценах базового региона (Московская область), руб.;

n – количество МКД, подлежащих капитальному ремонту в рамках региональной программы, шт.;

$УПСР_{ij}$ – укрупненный показатель стоимости капитального ремонта j -го конструктивного элемента (системы) общего имущества МКД i -го типа, рассчитанный в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г. для базового региона, руб./кв. м общей площади квартир (см. столбцы 3–15 табл. 1);

m – количество конструктивных элементов и систем МКД i -го типа, подлежащих капитальному ремонту в период реализации региональной программы, шт.;

S_i – общая площадь квартир МКД i -го типа, кв. м;

$T_{ремj}$ – количество капитальных ремонтов j -го конструктивного элемента (системы) общего имущества МКД i -го типа в период с момента ввода в эксплуатацию (или последнего капитального ремонта, если он был) до момента завершения реализации региональной программы, шт.;

$K_{\text{баз-тек}}$ – коэффициент пересчета базовой стоимости работ по капитальному ремонту МКД в текущий уровень цен (рассчитывается на основании индексов изменения стоимости строительно-монтажных работ в региональном разрезе, ежеквартально разрабатываемых Федеральным центром по ценообразованию в строительстве (ФЦЦС) и устанавливаемых письмами Минстроя России);

$K_{\text{НДС}}$ – коэффициент, учитывающий налог на добавленную стоимость.

Для пересчета стоимости реализации региональной программы от базового к другому региону Российской Федерации применяются соответствующие территориально-экономические коэффициенты, значения которых ежегодно устанавливаются приказами Минстроя России.

При необходимости разрабатываемые нормативы могут быть использованы для расчета ежемесячной величины отчислений собственниками жилых помещений на капитальный ремонт общего имущества МКД.

В общем виде ежемесячная величина отчислений на капитальный ремонт общего имущества МКД конкретного типа в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г. для базового региона без учета НДС будет определяться по следующей формуле:

$$C_{\text{КР}}^{\text{мес}} = \frac{\left(\sum_{k=1}^p \text{УПСР}_k \right) / p}{P_{\text{межрем.}}}, \quad (3)$$

где $C_{\text{КР}}^{\text{мес}}$ – ежемесячная величина отчислений собственника жилого помещения на капитальный ремонт общего имущества МКД конкретного типа в текущих ценах для базового региона (Московская область), руб./кв. м общей площади квартир;

УПСР_k – укрупненный показатель стоимости капитального ремонта общего имущества МКД конкретного типа в k -м межремонтном периоде в целом по зданию, рассчитанный в уровне цен по состоянию на 01.01.2016 г. для базового региона, руб./кв. м общей площади квартир (см. столбец 2, табл. 1);

p – количество межремонтных периодов в жизненном цикле МКД конкретного типа, шт. (см. столбец 1, табл. 1);

$P_{\text{межрем}}$ – средний межремонтный срок здания, мес. Рассчитывается на основании средних межремонтных сроков отдельных элементов (систем) общего имущества МКД, определяемых в соответствии с ведомственными нормативными нормами и нормативными документами (ВСН 58-88(р) [1], ГОСТ, ТУ и прочих). Для капитальных зданий средний межремонтный срок находится в диапазоне 25–35 лет, для деревянных составляет около 15–20 лет.

Так, например, для жилого дома, приведенного во фрагменте сборника (табл. 1), ежемесячная величина отчислений на капитальный ремонт общего имущества составит:

$$C_{\text{КР}}^{\text{мес}} = \frac{4028,4 \text{ руб./кв. м (ср. знач. по стол. 2 табл. 1)}}{30 \text{ лет} \times 12 \text{ мес.}} = 11,19 \text{ руб./кв. м}$$

На наш взгляд, основными пользователями базы УПСР могут быть высшие органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, а также региональные операторы, управляющие компании, ТСЖ и другие организации и службы.

Ее применение позволит субъектам Российской Федерации:

– достаточно обоснованно прогнозировать требуемую сумму финансовых средств для осуществления среднесрочных и долгосрочных региональных программ капитального ремонта МКД без привязки к состоянию каждого конкретного жилого дома, а только к типу здания и виду ремонта;

– сформировать при необходимости структуру ресурсов и определить величину средств, собираемых собственниками жилых помещений, а также спланировать величину государственной (муниципальной) поддержки для определенных категорий граждан и объектов;

– обеспечить более эффективное управление ресурсами в процессе реализации программ (обоснованность и стабильность финансовых планов капремонта, сбалансированность финансовых планов капремонта с производственными мощностями проектных и подрядных организаций, контроль за исполнением финансовых планов капремонта и пр.).

Литература

1. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. ВСН 58-88 (р).

2. Федеральный закон от 25.12.2012 г. № 271-ФЗ.

3. Кузнецова А. И. Новые подходы к перестройке систем управления инфраструктурой и жилищно-коммунальным хозяйством города // Транспортное дело России. 2014. № 2. С. 76–77.

The cost of major repairs of apartment houses and the regulatory framework for its definition

Viktor Dmitrievich Klyuyev, doctor of economic Sciences, Professor, full member of the Academy of Military Sciences, As the Director, Department of the National Association of value engineering.

Dmitry Anatolyevich Zaitsev, engineer, Position –main specialist, ООО Neftegazindustriya".

Julia Vladimirovna Evsikova, engineer, Position, head of the technical Department of the Main Department of capital construction of administrative Department of the President of the Russian Federation.

In the article methodical bases of formation of system of the integrated indicators of the cost of major repairs (UPSR). This scorecard is intended for rapid assessment of the cost of capital repair of common property in apartment houses (MCD) in the formation and implementation of regional programs. Provides specific formulas for calculating these indicators and their composition. Given a fragment of a collection of UPSR and the procedure for calculating the cost of capital repairs using these indicators. Shows the order of calculation of the monthly amount of deductions owners of premises for capital repairs of common property with the use of UPSR. Called possible users of this system of UPSR.

Key words: capital repairs, an apartment building, the cost, an aggregate indicator of the cost of major repairs, enlarged the standard replacement cost, the regional programme

УДК 658.3

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ВНУТРИОРГАНИЗАЦИОННЫХ КОММУНИКАЦИЙ В ПРОМЫШЛЕННОСТИ

*Александр Николаевич Алексеев, д-р экон. наук, доцент,
профессор кафедры менеджмента и маркетинга*

e-mail: alexeev_alexan@mail.ru

Московский университет им. С. Ю. Витте

Настоящая статья представляет результаты экспериментального исследования внутриорганизационных коммуникаций на промышленном предприятии. В качестве объекта исследования выбрана особая категория персонала – молодые сотрудники в возрасте до 35 лет. По результатам исследования обоснованы особенности ком-