

как спланировать капитальный ремонт жилых домов?

метод экономического планирования при предоставлении
услуг по капитальному ремонту жилого фонда

Аннотация

В статье изложен метод долгосрочного и целевого планирования предоставления услуг по капитальному ремонту жилого фонда, основанный на расчете размера платы за капитальный ремонт.

Ключевые слова: услуги по капитальному ремонту, жилой фонд, плата за капитальный ремонт, долгосрочное и целевое планирование

Услуги по капитальному ремонту жилого фонда являются одними из важных и актуальных. Они предоставляются управляющими компаниями собственникам по договору управления, поскольку от качества и своевременности их оказания зависит общее состояние жилого фонда, процент износа и в целом комфортность проживания в доме [1]. Эти услуги предоставляются за счет средств, собираемых в течение нескольких лет, в соответствии с протоколами общих собраний собственников помещений о принятии решения об утверждении состава работ, объема, стоимости и сроков выполнения, в соответствии со ст. 158 ЖК РФ [1]. Это связано с тем, что стоимость оказания таких услуг является значительной по отношению к остальным услугам, а также межремонтным срокам, установленным ВСН 58-88(р) [2].

Варианты расчета размера платы за капитальный ремонт

Автором предложен метод экономического планирования, который основан на расчете размера

Быкова

Светлана Алексеевна
аспирантка кафедры
мировой экономики
и коммерция,
Дальневосточный
государственный
университет путей
сообщения,
г. Хабаровск
SvetlanaShvedova@
mail.ru

платы за капитальный ремонт путем расчета необходимых расходов для своевременного проведения капитального ремонта по каждому элементу объекта недвижимости. При этом учитывается информация, отражающая состав и техническое состояние общего имущества объекта недвижимости, архивная информация о ранее выполненных работах по капитальному ремонту и принятых решениях собственников помещений в жилом доме, межремонтных сроках проведения капитального ремонта каждого из элементов общего имущества объекта недвижимости. Указанные сроки устанавливаются на основе ведомственных строительных норм ВСН 58-88 (р), где определена минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов объектов недвижимости после их сдачи в эксплуатацию либо после последнего проведенного капитального ремонта общего имущества объекта недвижимости. Информационная база включает в себя результаты ежегодного мониторинга технического состояния общего имущества объектов недвижимости, оформленных в виде актов осенне-весенних осмотров, отражающих детальное текущее состояние каждого из элементов общего имущества объекта недвижимости.

Возможные варианты расчета размера платы за капитальный ремонт:

- 1) по ВСН 58-88 (р) – плановое выполнение работ по капитальному ремонту в нормативные сроки, с учетом периода сбора средств, согласно решению собственников;
- 2) по техническому состоянию – в форме надбавки, так как ремонт носит разовый характер и важным является уменьшение сроков сбора средств в связи с аварийной ситуацией;
- 3) дополнительная надбавка, позволяющая установить на объекте недвижимости дополнительное оборудование, например: приборы учета потребления ресурсов, АИТП, спортивную площадку, малые архитектурные формы, противопожарную систему и т.д., что повлечет за собой увеличение состава общего имущества и как следствие плановую составляющую, рассчитываемую на следующий год по ВСН 58-88 (р);
- 4) все вышеуказанные варианты являются предложением управляющей компании для утверждения

*...метод
экономического
планирования ...
основан на расчете
размера платы
за капитальный
ремонт путем
расчета необходимых
расходов
для своевременного
проведения
капитального
ремонта по каждому
элементу объекта
недвижимости*

собственникам на общем собрании и должно предлагаться в 100% объеме, разделив на блоки по степени важности и аварийности, а собственники должны принимать решение по утверждению состава работ капитального ремонта, объема и сроков выполнения, временного периода сбора средств, о размере платы;

5) дополнительными вариантами могут являться варианты расчета, связанные с поиском дополнительных источников финансирования, в том числе: участие в муниципальных, региональных и федеральных программах, привлечение заемных средств (в банках, иных кредитных организациях, а также объектов недвижимости, управляемых управляющими организациями), доходы по размещенным вкладам, инвестиции сторонних организаций, арендаторов и управляющих компаний, а также доходы по страхованию при наступлении страхового случая.

Расчет тарифа за капитальный ремонт

Общая формула расчета тарифа за капитальный ремонт, руб/м² в мес.:

$$T_{кр} = \frac{\sum_{i=1}^m (V_i \times C_i) \times K_{инф} \times K_{сб} - D_{доп} + R_{доп}}{(T_{л} \times S_{общ} \times 12)} \quad (1)$$

где i – вид работ, (например: ремонт кровли, ремонт фасада и т.д.);

m – количество видов работ, выполнение которых планируется;

V_i – объем i -го вида работ, нат.ед.,(м², пм и т.д.);

C_i – цена, руб. 1 нат. ед. i -го вида работ;

$K_{инф}$ – суммарный индекс инфляции;

$K_{сб}$ – коэффициент сбора средств;

$D_{доп}$ – дополнительные источники дохода, руб.;

$R_{доп}$ – расходы, связанные с привлечением дополнительных источников доходов, руб.;

$T_{л}$ – временной период сбора средств, год;

$S_{общ}$ – общая площадь объекта недвижимости, м²

12 – количество месяцев в году, мес./год

$$R_{доп} = R_{\%займ} + R_{страх} + R_{иные} + R_{займ}, \quad (2)$$

где $R_{\%займ}$ – расходы по уплате процентов по полученным займам, руб.;

$R_{страх}$ – расходы на страхование, руб.;

**необходимо создать
информационный
портал предлагаемых
инвестиций (предмет
и условия инвестиций,
с отражением
кредитной
истории объекта
недвижимости)
и базу данных по
инвесторам**

$R_{\text{иные}}$ – иные расходы, руб.;
 $R_{\text{займ}}$ – расходы по погашению займов, руб.

$$D_{\text{доп}} = D_{\text{вклад}} + D_{\text{займ}} + D_{\text{бюджет}} + D_{\text{инвест}} + D_{\text{страх}} + D_{\text{иные}} \quad (3)$$

где $D_{\text{вклад}}$ – доход по размещенным вкладам, руб.;
 $D_{\text{займ}}$ – заемные средства, руб.;
 $D_{\text{бюджет}}$ – бюджетные средства, руб.;
 $D_{\text{инвест}}$ – инвестиции, руб.;
 $D_{\text{страх}}$ – доходы по страхованию при наступлении страхового случая, руб.;
 $D_{\text{иные}}$ – иные доходы, руб.

$$D_{\text{инвест}} = D_{\text{инвест стор}} + D_{\text{инвест аренд}} + D_{\text{инвест уо}} + D_{\text{инвест собств}} \quad (4)$$

где $D_{\text{инвест стор}}$ – инвестиции сторонних организаций, руб.;
 $D_{\text{инвест аренд}}$ – инвестиции арендаторов, руб.;
 $D_{\text{инвест уо}}$ – инвестиции управляющей организации, руб.;
 $D_{\text{инвест собств}}$ – инвестиции собственников помещений объектов недвижимости, руб.

Погашение роста инфляции процентами от размещенного вклада

Стимулированием для инвестиций является получение дохода от экономии, сложившейся в результате разницы между величинами «Увеличение стоимости работ по отношению к ценам базового периода на величину суммарного индекса инфляции» и «Доход по размещенным вкладам, начисляемый ежегодно, путем умножения процента на сумму размещенного вклада».

Например: инфляция и процент по вкладам = 10% годовых, сумма работ в базовых ценах 100 тыс. руб., временной период сбора средств = 4 года, ежегодный сбор = 25 тыс. руб.

Рост цены работ:

$$100 \times 1,1 \times 1,1 \times 1,1 \times 1,1 = 133,1 - 100 = 33,1 \text{ тыс. руб.}$$

Начисление процентов:

$$(25 \times 0,1) + ((50 + (25 \times 0,1)) \times 0,1) + ((75 + (50 + (25 \times 0,1)) \times 0,1) \times 0,1) = 115,7 - 100 = 15,7 \text{ тыс. руб.}$$

стимулированием рынков страхования и инвестиций в капитальный ремонт объектов недвижимости, может послужить формирование программ финансирования на условиях софинансирования

...приведение жилого фонда в приемлемое функциональное состояние имеет и глубокий психологический подтекст, выраженный в попытке активизировать правовое и технико-экономическое сознание жильцов

Доход от экономии:

$$33,1 - 15,7 = 17,4 \text{ тыс. руб.}$$

То есть рост дохода от средств, вложенных в капитальный ремонт, значительно превышает доход от размещенных вкладов, эта величина прямо пропорциональна сроку собираемости средств. Для заинтересованности обеих сторон сумма дохода от экономии должна распределяться между обоими сторонами. Условия такой схемы финансирования являются: долгосрочное и целевое планирование капитального ремонта по видам работ, решение собственников привлечь заемные средства от инвесторов и наличие предложений инвесторов (то есть создание рынка инвестиций, регулирующим органом может на первом этапе выступить саморегулируемые организации).

Необходимо создать информационный портал предлагаемых инвестиций (предмет и условия инвестиций, с отражением кредитной истории объекта недвижимости) и базу данных по инвесторам (наименование, реквизиты, сумма возможных инвестиций, процентные ставки, историю кредитования и т.д.).

Аналогичный расчет возможен и по страхованию. На информационном портале можно размещать и информацию о спросе и предложении на рынке страхования, с обязательным расчетом вероятности наступления страховых случаев и суммы расходов при наступлении страхового случая, в том числе расходы по штрафным санкциям, источником финансирования, которых будут либо доходы от страхования, либо непредвиденные расходы за счет средств собственников, суммы которых между собой несравнимы (то есть создание рынка страховых, регулирующим органом может на первом этапе выступить саморегулируемые организации). Стимулированием рынков страхования и инвестиций в капитальный ремонт объектов недвижимости, может послужить формирование программ бюджетного финансирования на условиях софинансирования, с использованием потенциальных ресурсов данных рынков.

Заключение

В заключении отметим, что приведение жилого фонда в приемлемое функциональное состояние

имеет и глубинный психологический подтекст, выраженный в попытке активизировать правовое и технико-экономическое сознание жильцов, взрастить в них стремление и умение быть настоящими собственниками, рациональными хозяевами своего имущества. А это своего рода искусство, труд и серьезная мера ответственности [3].

Литература

1. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
2. Ведомственные строительные нормы ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» утвержденных приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312.
3. Блинов К. Управление на взаимном доверии // Дальний Восток. – 2010. – № 8. – С. 5.

pn

Svetlana A. Bykova

*Postgraduate Student, Department of World Economy and Commerce,
Far Eastern State Transport University, Khabarovsk*

A Method of Economic Planning When Rendering Overhaul Services in Housing

Abstract

The article presents a method of long-term and target planning of rendering overhaul services in housing based on a calculation of the amount of overhaul payments.

Keywords: overhaul services, housing, overhaul payments, long-term and target planning