

Мониторинг региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов: сравнение стоимости капитального ремонта и размеров взносов на капитальный ремонт

Фонд «Институт экономики города», июль 2015 г.

Создание региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов

- Региональные системы капитального ремонта многоквартирных домов создаются в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации* с целью обеспечения своевременности проведения капитального ремонта таких домов.
- Жилищный кодекс наделил субъекты Российской Федерации существенными полномочиями в части определения основных параметров региональных систем капитального ремонта, в частности:
 - утверждение программы капитального ремонта всех многоквартирных домов на территории субъекта РФ
 - создание специализированной некоммерческой организации (регионального оператора)
 - установление размера минимального взноса на капитальный ремонт, обязательного для уплаты собственниками помещений в многоквартирных домах
 - установление срока наступления обязанности собственников помещений в многоквартирных домах по уплате взносов на капитальный ремонт.

Фонд «Институт экономики города» осуществляет мониторинг формирования и реализации региональных систем капитального ремонта с целью выявления лучших практик и проблем, требующих законодательного регулирования или методического сопровождения.

- Первыми вносить обязательные взносы на капитальный ремонт в рамках новой региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов стали в Белгородской области (январь 2014 г.). По состоянию на июль 2015 г. взносы уплачиваются уже в 80 регионах, в том числе в г. Москве.

В настоящем обзоре представлены результаты мониторинга стоимости капитального ремонта и размеров взносов на капитальный ремонт в 9 субъектах Российской Федерации (Москва, Санкт-Петербург, Пермский край, Курская, Ивановская, Омская, Ярославская, Калининградская, Тамбовская области) на основе анализа региональных нормативных правовых актов, а также информации, размещенной на официальных сайтах региональных операторов. Представлены также результаты оценки доступности для граждан установленных в различных регионах взносов на капитальный ремонт.

* Раздел IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» введен в Жилищный кодекс Федеральным законом от 25 декабря 2012 г. № 271-ФЗ. Федеральными законами от 28 декабря 2013 г. №417-ФЗ, от 21 июля 2014 г. №263-ФЗ и от 29 июня 2015 г. №176-ФЗ в текст указанного раздела вносились изменения

Подходы к установлению минимального размера взноса на капитальный ремонт

- Размер минимального взноса на капитальный ремонт – один из ключевых вопросов, находящихся в центре экспертного и общественного обсуждения
- Методические рекомендации по установлению минимального размера взноса, утвержденные приказом Минстроя России от 7 февраля 2014 г. №41/пр, исходят из того, что такой взнос должен обеспечивать финансирование работ по капитальному ремонту в рамках региональной программы с учетом доступности платежей для граждан. В случае если устанавливаемый размер взноса меньше необходимого для проведения капитального ремонта, субъекту РФ необходимо предусматривать бюджетные средства для софинансирования региональной программы капитального ремонта.
- Как показывают результаты мониторинга, регионы по-разному подошли к вопросу финансового обеспечения региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов - диапазон установленных в регионах взносов – от 1 до 15 рублей в месяц с 1 кв. м площади помещения в многоквартирном доме.

1. Установленные в большинстве регионов низкие размеры взносов на капитальный ремонт требуют существенного софинансирования из бюджетов для проведения работ, предусмотренных жилищным законодательством. Представляется, что в рамках текущих бюджетных ограничений такое софинансирование в необходимом объеме вряд ли может быть обеспечено. В проанализированных регионах, за исключением Москвы, совокупный размер взносов и бюджетных субсидий, предусмотренных на 2015 г., значительно ниже необходимого, что создает в обозримой перспективе угрозу срыва реализации региональных программ капитального ремонта.

2. В Санкт-Петербурге при установленном чрезвычайно низком размере взноса (2-3 руб./кв. м в месяц) в бюджете на 2015 г. предусмотрены значительные средства на софинансирование капитального ремонта. Однако даже такие значительные бюджетные субсидии (при условии сохранения их объема в будущем) не смогут обеспечить проведение всех предусмотренных работ по капитальному ремонту. При этом такое использование бюджетных средств на субсидирование капитального ремонта в целом вряд ли можно считать эффективным, т.к. не носит адресного характера (не зависит от уровня дохода собственников помещений в многоквартирных домах).

3. В Москве использован альтернативный и, на наш взгляд, более обоснованный подход. С одной стороны, установлен размер взноса в размере 15 руб./кв. м в месяц, который, позволяет обеспечить проведение капитального ремонта без существенного софинансирования из бюджета города Москвы; с другой стороны, значительные бюджетные средства выделены на адресную поддержку собственников с низкими доходами (через субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг) и граждан, имеющих право на льготы по оплате ЖКУ.

Формирование региональных программ капитального ремонта МКД

- Региональные программы в большинстве субъектов РФ формировались в отсутствии информации о реальном техническом состоянии многоквартирных домов, потребности в капитальном ремонте
- Москва - единственный субъект РФ, в котором на протяжении 10 лет Мосжилинспекция с привлечением экспертных организаций проводила мониторинг состояния жилищного фонда, что позволило сформировать программу капитального ремонта, основанную на объективной оценке технического состояния конструкций и инженерных систем каждого дома
- Информация о техническом состоянии МКД в Москве доступна через городские информационные системы БТИ, Мосжилинспекции, других городских организаций, что дает возможность широкому кругу лиц проверять достоверность данных
- Во многих субъектах РФ расширен перечень работ по КР, выполняемых в рамках региональных программ, в сравнении с перечнем, определенным в Жилищном кодексе, например, в Москве в программу включены работы по ремонту мусоропроводов, системы дымоудаления и пожарного водопровода, внутреннего водостока.

Региональные программы капитального ремонта не дают ясную картину по срокам, объемам и видам работ. Исключение – программа г. Москвы, которая спланирована по трехлетним периодам с указанием конкретного года ремонта для каждой инженерной системы по каждому многоквартирному дому

Краткосрочными планами реализации региональных программ предусматривается, в основном, проведение выборочных работ по капитальному ремонту, исключение – г. Москва: планируется проведение комплексных капитальных ремонтов многоквартирных домов

Анализ соответствия размеров установленного минимального взноса потребностям в финансировании капитального ремонта

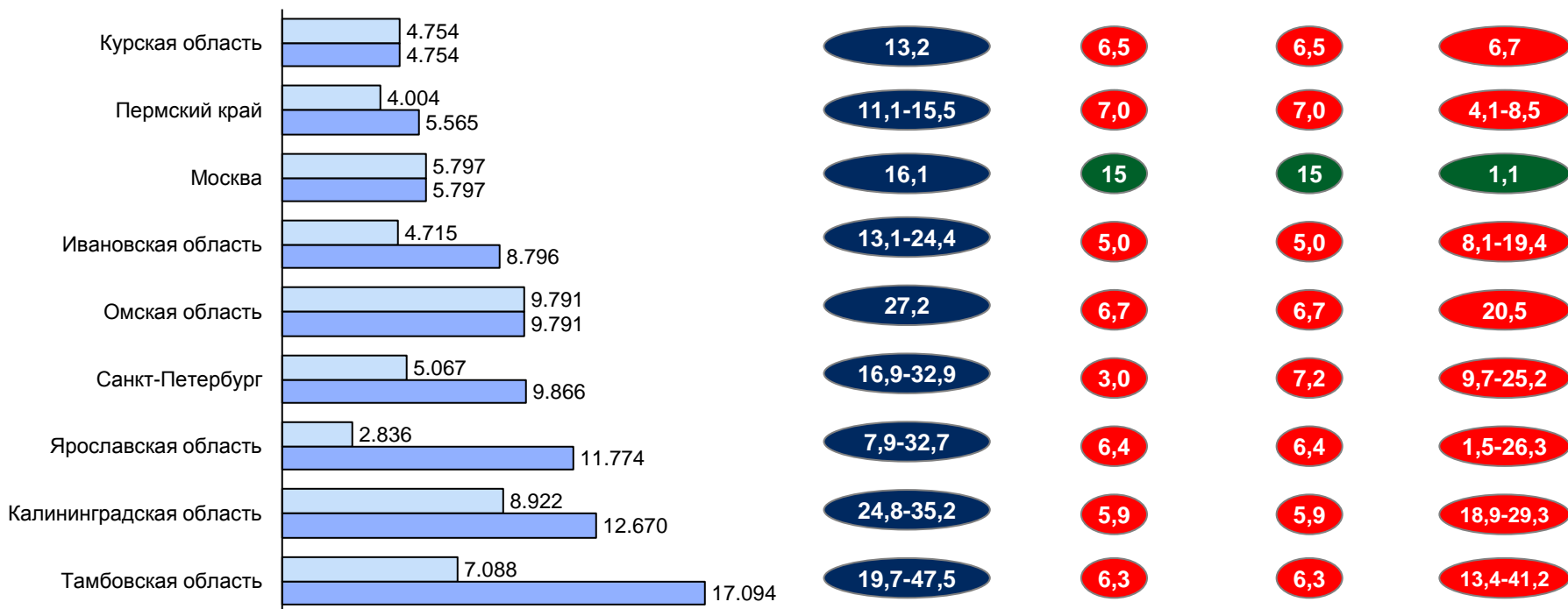
Стоимость капитального ремонта МКД, руб./м² площади помещений в МКД, исходя из утверждённой предельной стоимости обязательных видов работ согласно ч.1 ст. 166 ЖК РФ

Требуемый размер взноса, руб./м²/месяц

Утверждённый размер взноса (2015 г.), руб./м²/месяц

Финансирование с учётом господдержки, руб./м²/месяц

Дефицит, руб./м²/месяц

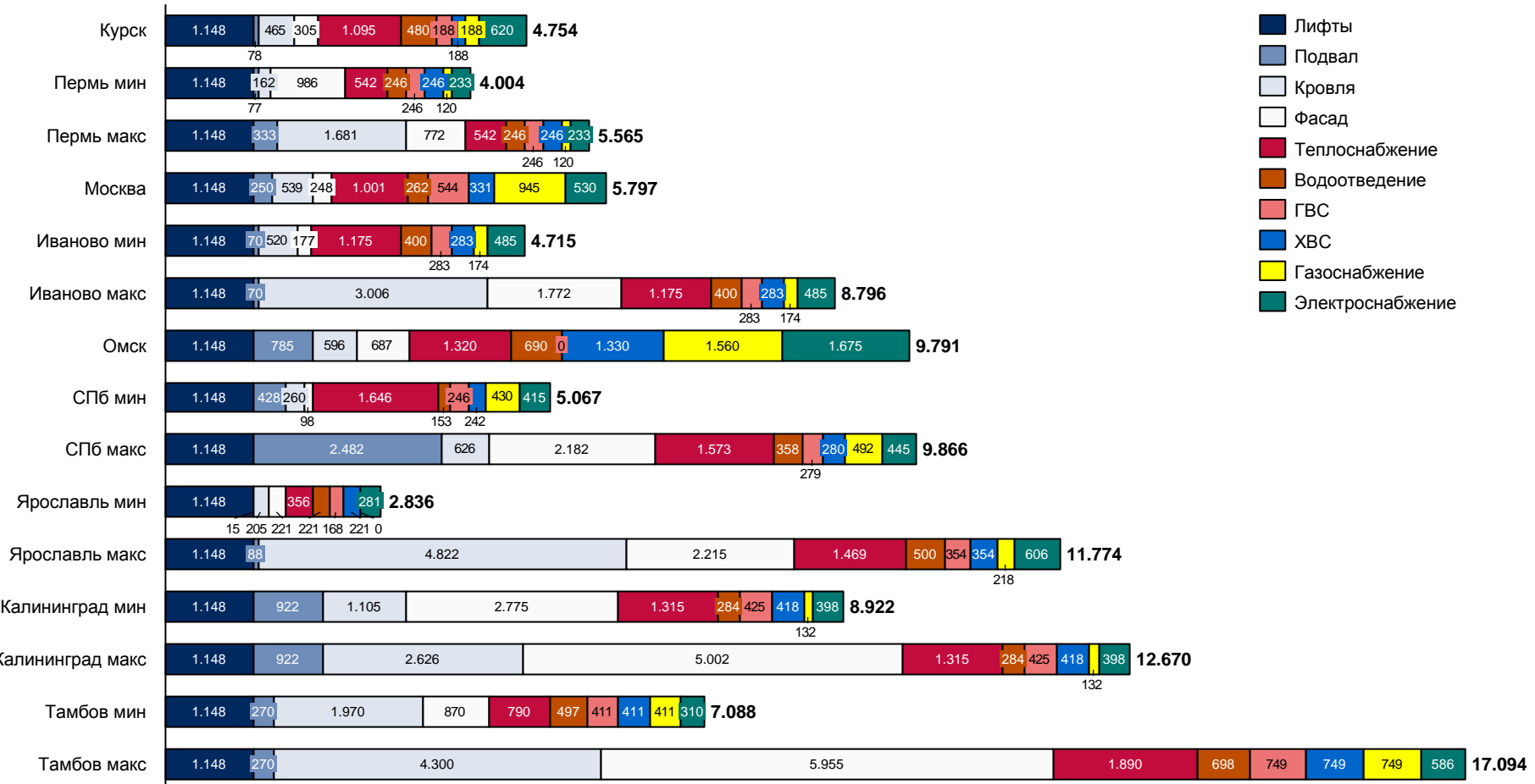


□ Минимальная предельная стоимость □ Максимальная предельная стоимость

- Стоимость капитального ремонта, рассчитанная исходя из установленной предельной стоимости обязательных видов работ, заметно различается по регионам. Стоимость капитального ремонта в Москве сопоставима со средними значениями по регионам
- Установленные минимальные взносы не соответствуют потребности в финансировании капитального ремонта, реализация региональных программ в значительной мере зависит от бюджетной поддержки (для всех рассматриваемых регионов, кроме г. Москва)

Анализ предельной стоимости работ и стоимости капитального ремонта по регионам РФ

Утверждённые размеры предельной стоимости 10-ти видов основных работ по капитальному ремонту и расчетная стоимость ремонта, руб. / м²



Утверждённая в регионах предельная стоимость большинства основных видов работ по капитальному ремонту сопоставима, наибольшие различия - в стоимости ремонта подвалов, кровель и фасадов.

Соотношение вноса и стоимости капитального ремонта в утверждённой региональной программе: Курская область

Млн. рублей

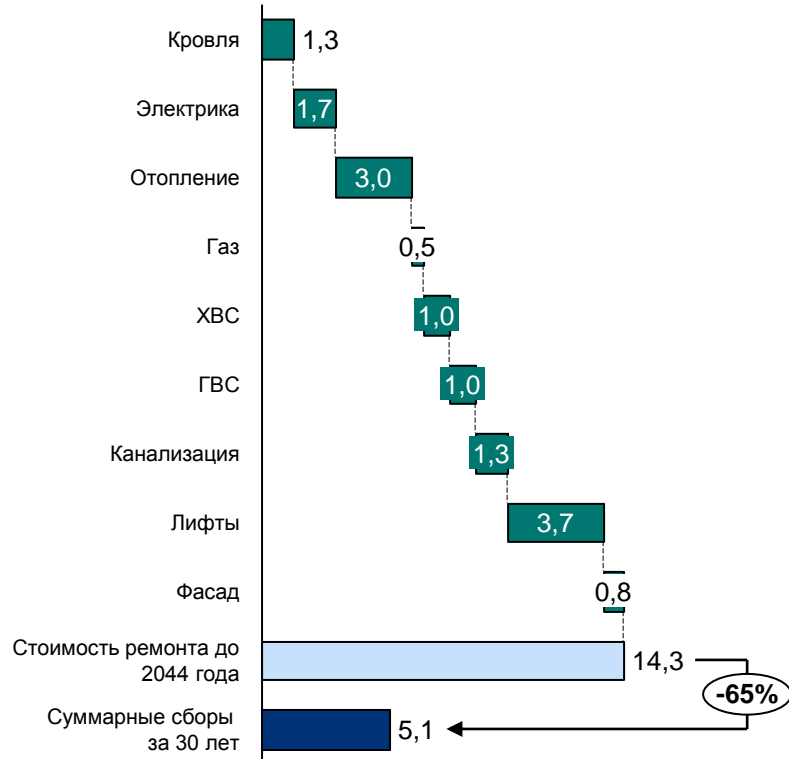
■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

■ Виды работ, включенные в региональную программу и планируемые к выполнению после 2015 г.

Пример 1: г. Железногорск, ул. Курская, 25

Площадь помещений: 2 170 м²

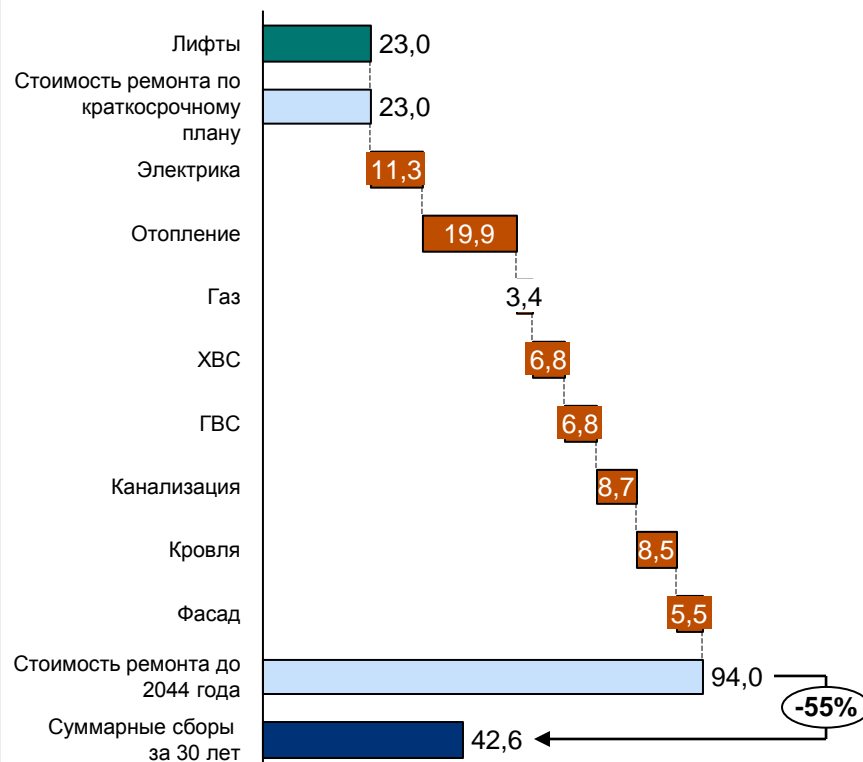
Число этажей – 5, число секций – 2



Пример 2: г. Курск, ул. Серёгина, д. 26А

Площадь помещений: 18 184 м²

Число этажей – 9, число секций – 8



В краткосрочном плане реализации региональной программы преобладает выборочный капитальный ремонт. Объем средств, формируемых за срок региональной программы за счет установленного взноса на капитальный ремонт, не обеспечивает финансирование капитального ремонта.

Соотношение вклада и стоимости капитального ремонта в утверждённой региональной программе: Пермский край

Млн. рублей

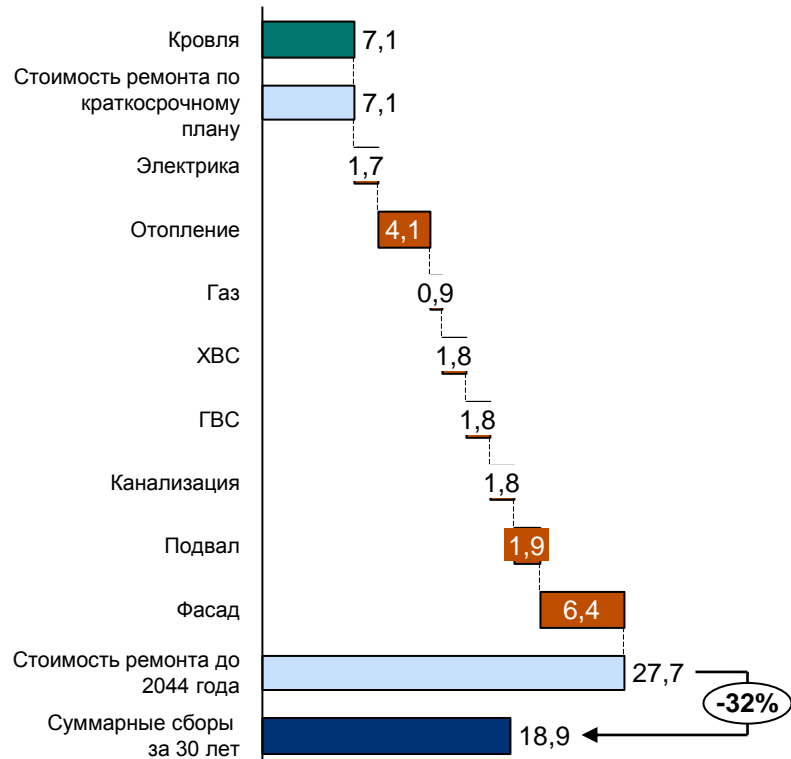
■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

■ Виды работ, включенные в региональную программу и планируемые к выполнению после 2015 г.

Пример 1: г. Пермь, Серебрянский проезд, д. 15

Площадь помещений: 7 493 м²

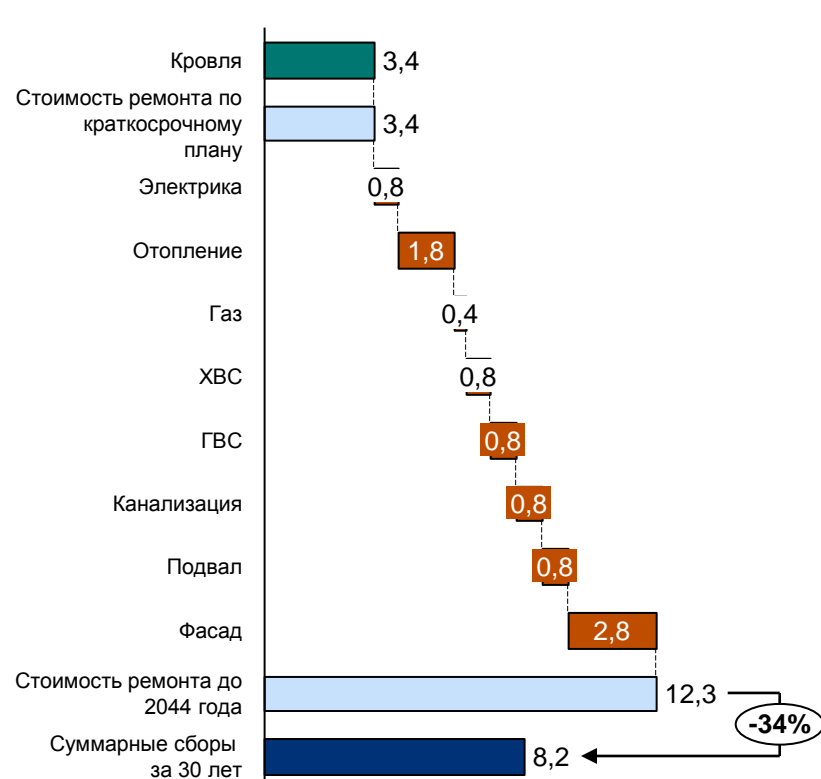
Число этажей – 5, число секций – 2



Пример 2: г. Пермь, ул. Автозаводская, д. 43

Площадь помещений: 3 237 м²

Число этажей – 5, число секций – 4



В краткосрочном плане реализации региональной программы преобладает выборочный капитальный ремонт. Объем средств, формируемых за срок региональной программы за счет установленного взноса на капитальный ремонт, не обеспечивает финансирование капитального ремонта.

Соотношение вноса и стоимости капитального ремонта в утверждённой региональной программе: г. Москва

Млн. рублей

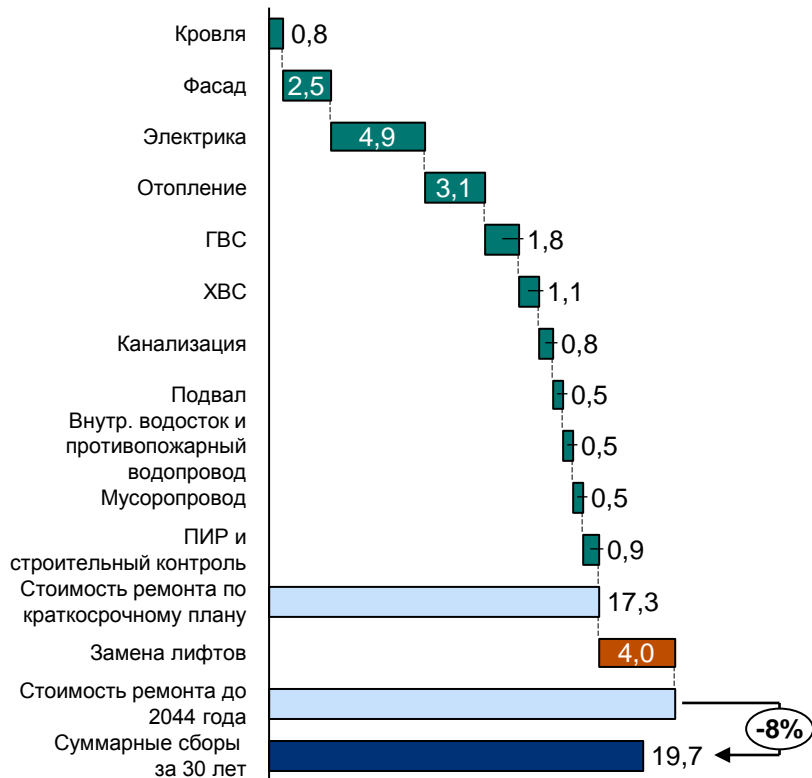
■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

■ Виды работ, включенные в региональную программу планируемые к выполнению после 2015 г.

Пример 1: г. Москва, ул. Беловежская, д. 49

Серия II-18/22, Площадь помещений: 3 639 м²

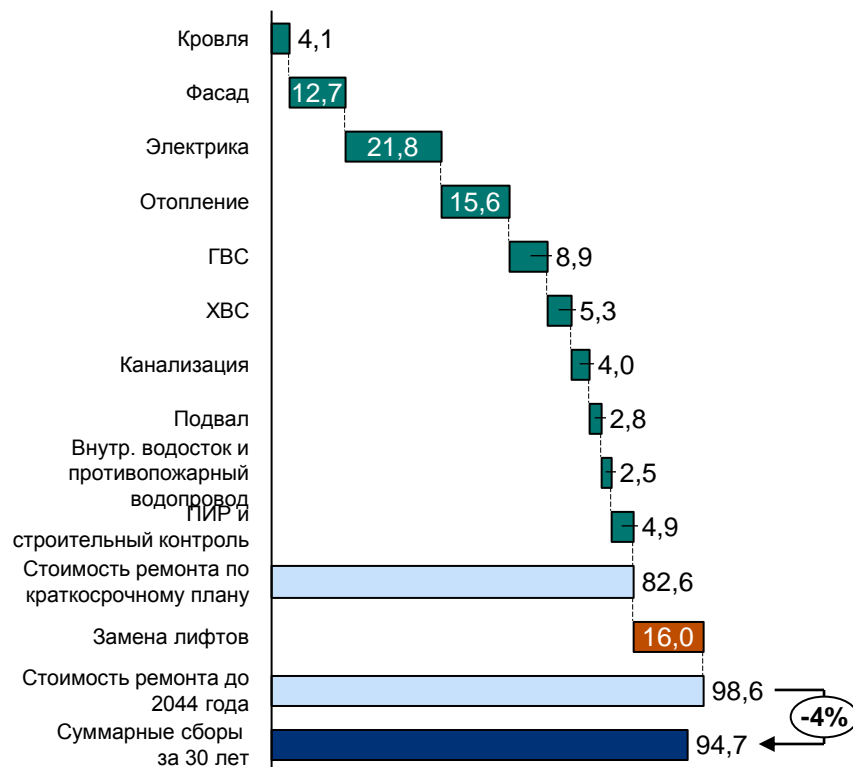
Год постройки - 1965, Число этажей – 12, число секций – 1



Пример 2: Вешняковская, 37

Серия II-68-02/12К, Площадь помещений: 17 538 м²

Год постройки - 1973, Число этажей – 12, число секций – 4



В краткосрочном плане и региональной программе предусмотрен комплексный капитальный ремонт. Объем средств, формируемых за срок региональной программы за счет установленного вноса на капитальный ремонт, практически полностью покрывает потребности в финансировании капитального ремонта. Замена лифтов в г. Москве производится в соответствии с нормами технического регламента раз в 25 лет

Соотношение вноса и стоимости капитального ремонта в утверждённой региональной программе: Ивановская область

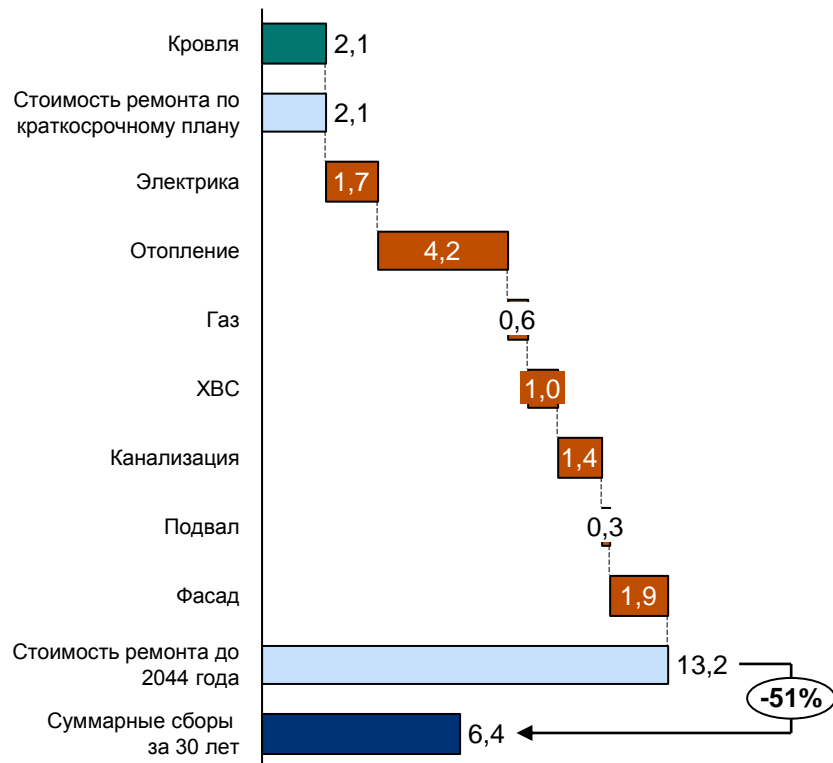
Млн. рублей

■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

■ Виды работ, включенные в региональную программу и планируемые к выполнению после 2015 г.

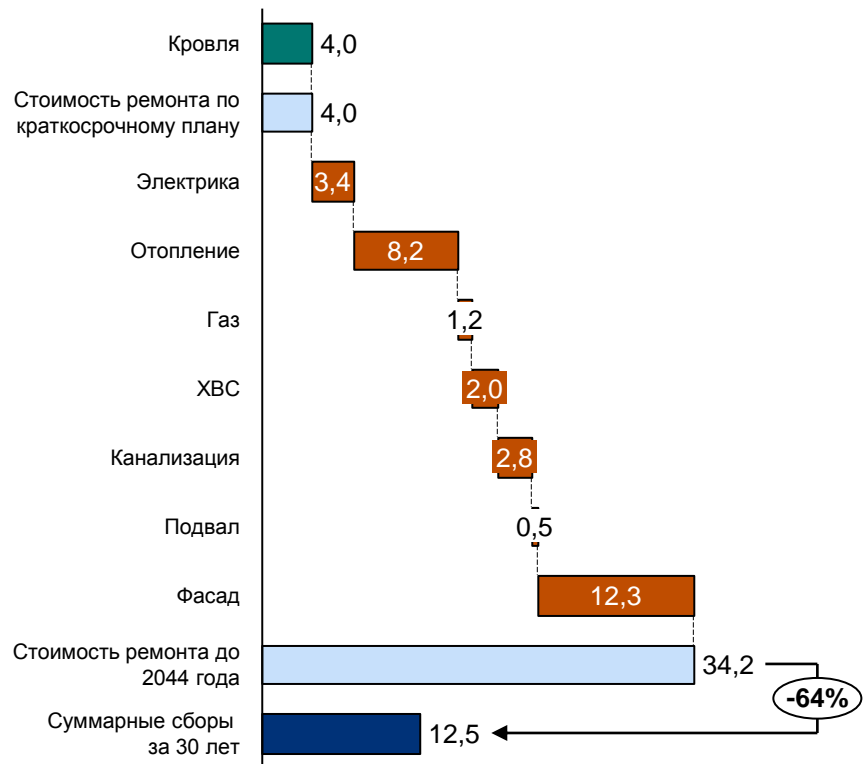
Пример 1: г. Родники, д. 23

Площадь помещений: 3 577 м²



Пример 2: г. Иваново, ул. Дзержинского, д. 20

Площадь помещений: 6 936 м²



В краткосрочном плане реализации региональной программы преобладает выборочный капитальный ремонт. Объем средств, формируемых за срок региональной программы за счет установленного взноса на капитальный ремонт, не обеспечивает финансирование капитального ремонта.

Соотношение вклада и стоимости капитального ремонта в утверждённой региональной программе: Омская область

Млн. рублей

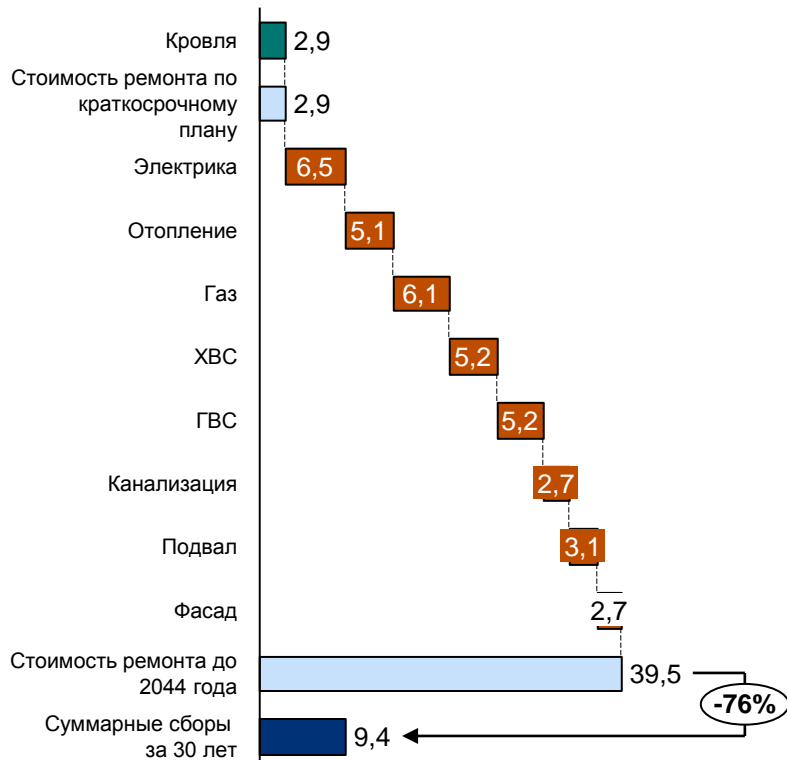
■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

■ Виды работ, включенные в региональную программу и планируемые к выполнению после 2015 г.

Пример 1: г. Омск, ул. Б. Хмельницкого, 220

Площадь помещений: 3 899 м²

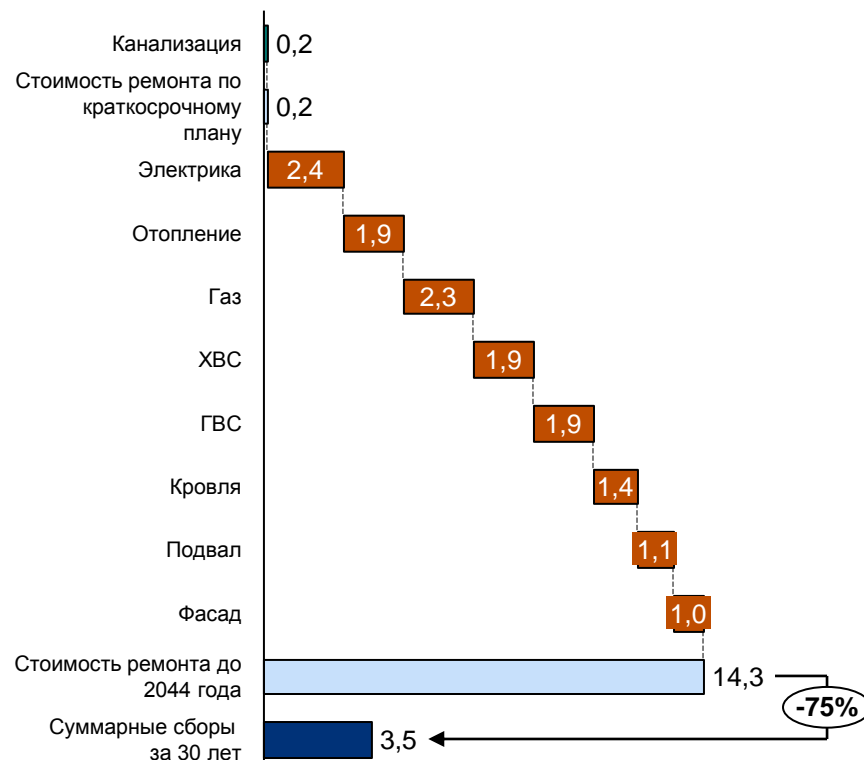
Число этажей – 5, число секций – 3



Пример 2: г. Омск, ул. Гризодубовой, д. 14

Площадь помещений: 1 457 м²

Число этажей – 5, число секций – 1



В краткосрочном плане реализации региональной программы преобладает выборочный капитальный ремонт. Объем средств, формируемых за срок региональной программы за счет установленного взноса на капитальный ремонт, не обеспечивает финансирование капитального ремонта.

Соотношение вклада и стоимости капитального ремонта в утверждённой региональной программе: г. Санкт-Петербург

Млн. рублей

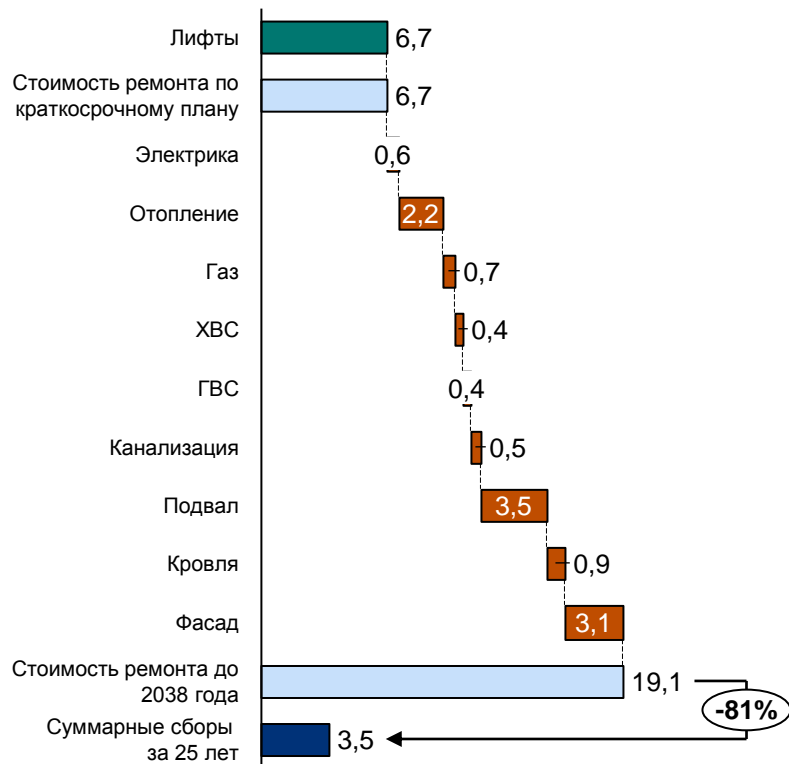
■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

■ Виды работ, включенные в региональную программу и планируемые к выполнению после 2015 г.

Пример 1: г. Санкт-Петербург, ул. Зверинская, д. 34 лит. А

Площадь помещений: 1643,3 м²

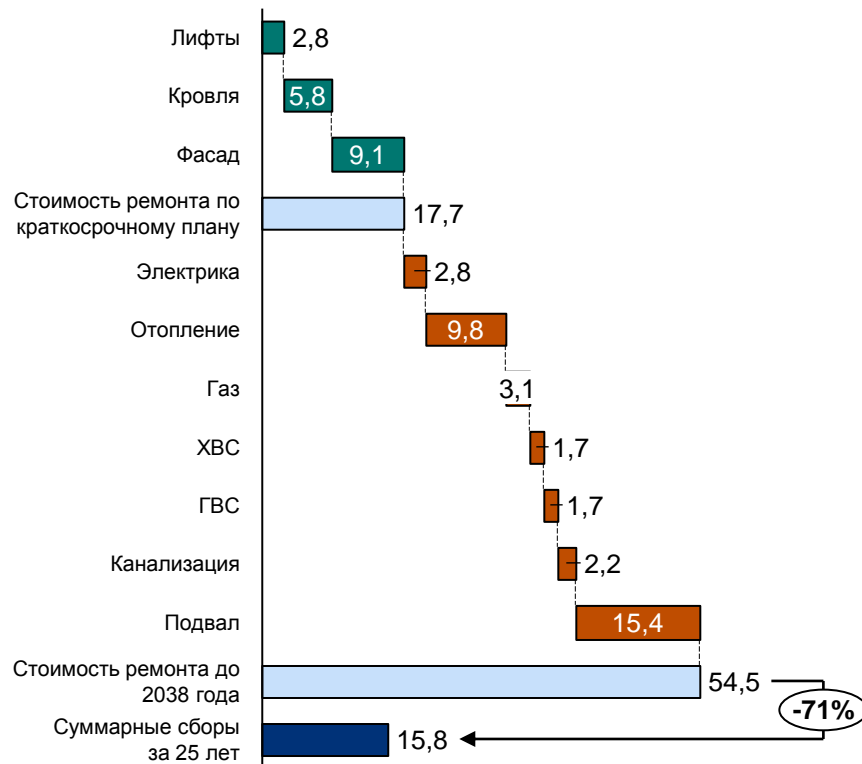
Год постройки - 1904, Число этажей – 5, число секций – 1



Пример 2: г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д. 43, лит. А

Площадь помещений: 7301 м²

Год постройки - 1936, Число этажей – 6, число секций – 5



В краткосрочном плане реализации региональной программы преобладает выборочный капитальный ремонт. Объем средств, формируемых за срок региональной программы за счет установленного взноса на капитальный ремонт, не обеспечивает финансирование капитального ремонта.

Соотношение вноса и стоимости капитального ремонта в утверждённой региональной программе: Ярославская область

Млн. рублей

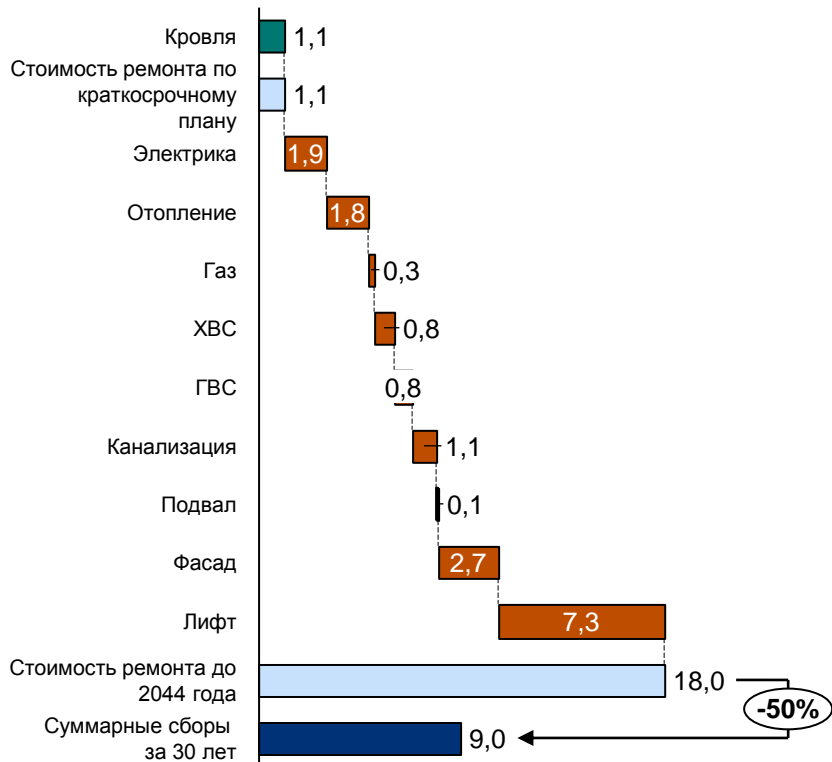
■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

■ Виды работ, включенные в региональную программу и планируемые к выполнению после 2015 г.

Пример 1: г. Ярославль, ул. Сахарова, д. 5к2

Площадь помещений: 3 895 м²

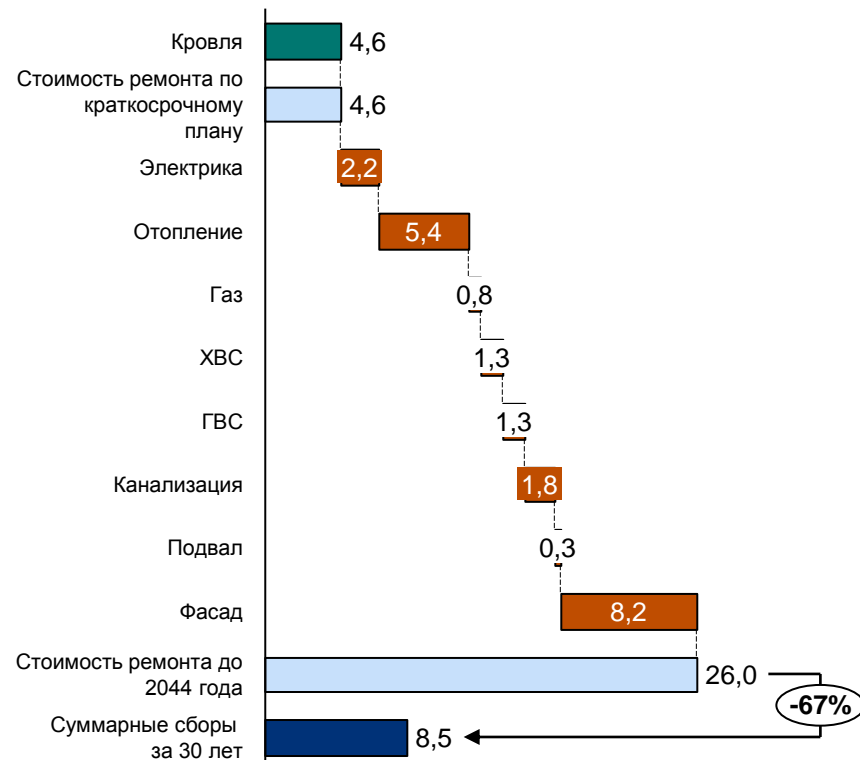
Число этажей – 9, число секций – 2



Пример 2: г. Ярославль, ул. Некрасова, д. 52/35

Площадь помещений: 3 687 м²

Число этажей – 5, число секций – 3



В краткосрочном плане реализации региональной программы преобладает выборочный капитальный ремонт. Объем средств, формируемых за срок региональной программы за счет установленного взноса на капитальный ремонт, не обеспечивает финансирование капитального ремонта.

Соотношение вклада и стоимости капитального ремонта в утверждённой региональной программе: Калининградская область

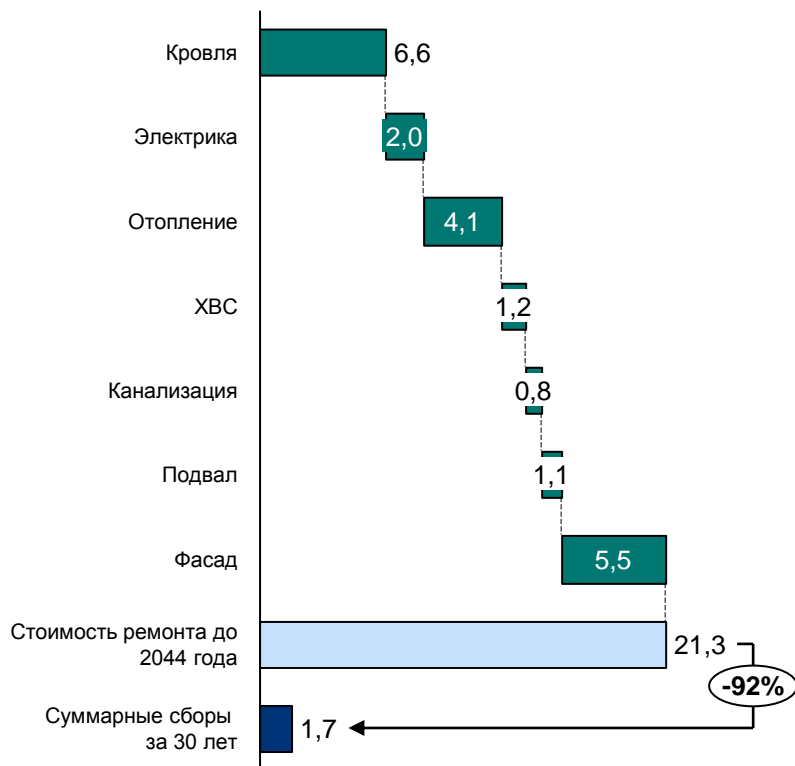
Млн. рублей

■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

■ Виды работ, включенные в региональную программу и планируемые к выполнению после 2015 г.

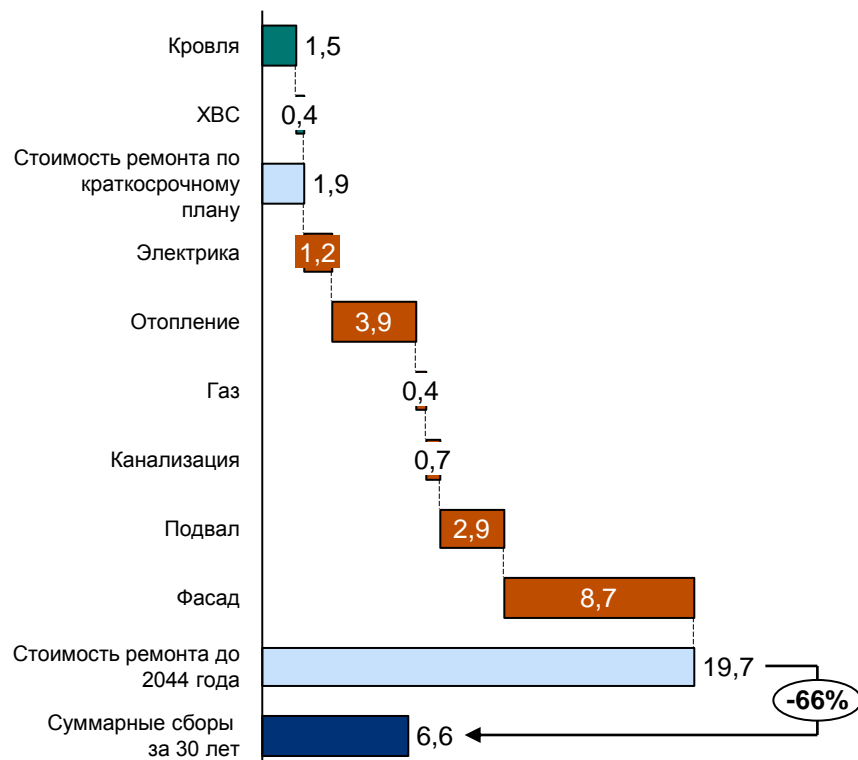
Пример 1: г. Калининград, ул. Ю.Гагарина, д.6-8

Площадь помещений: 796 м²



Пример 2: г. Правдинск, ул. Комсомольская, д. 1

Площадь помещений: 3 128 м²



В краткосрочном плане реализации региональной программы преобладает выборочный капитальный ремонт. Объем средств, формируемых за срок региональной программы за счет установленного взноса на капитальный ремонт, не обеспечивает финансирование капитального ремонта.

Соотношение вноса и стоимости капитального ремонта в утверждённой региональной программе: Тамбовская область

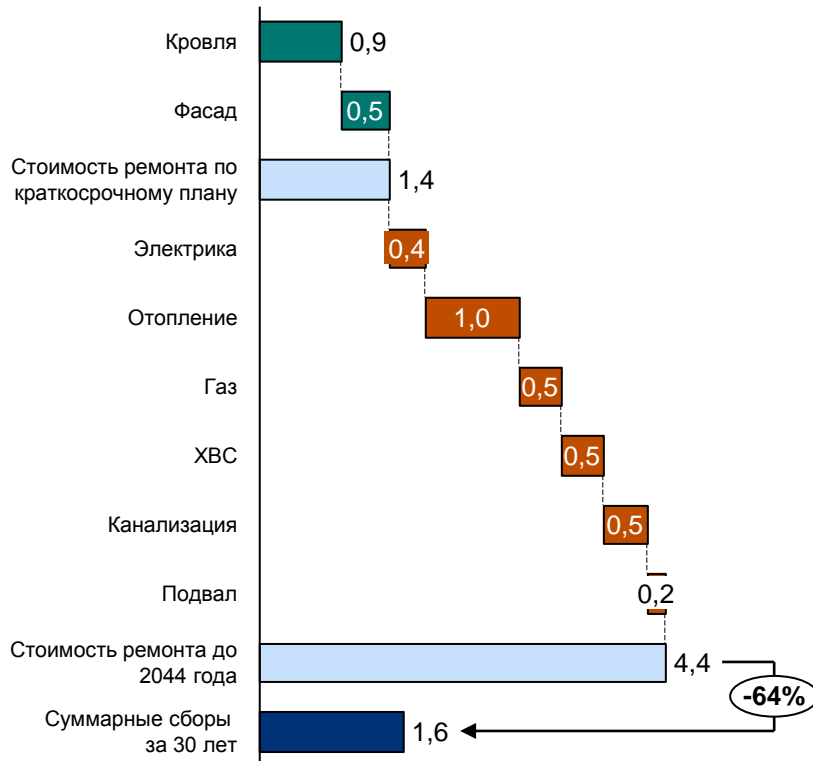
Млн. рублей

■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

■ Виды работ, включенные в региональную программу и планируемые к выполнению после 2015 г.

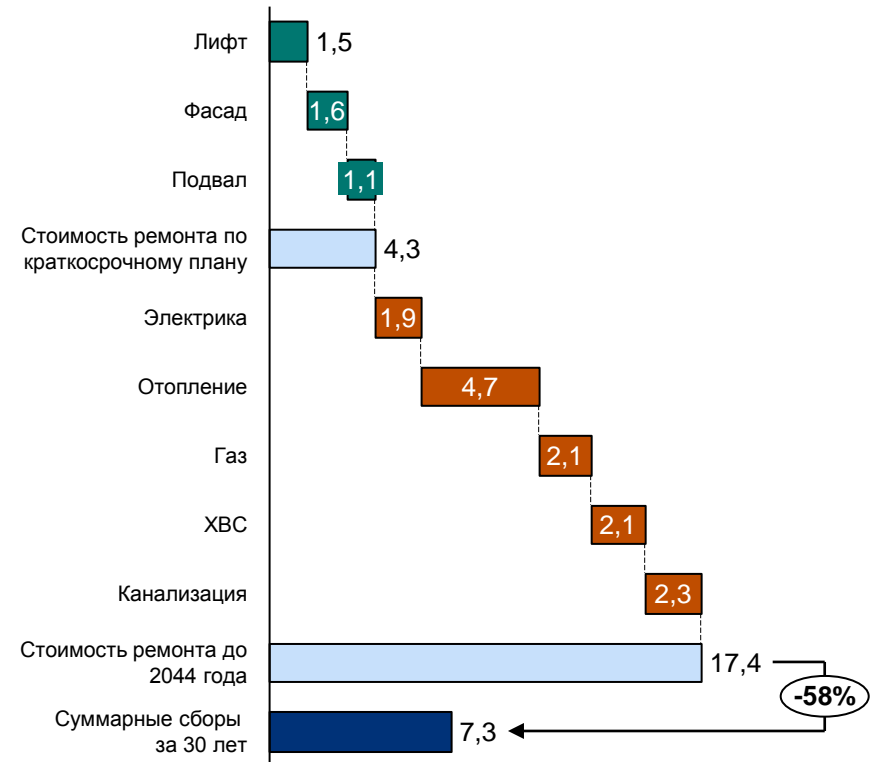
Пример 1: г. Мичуринск, ул. Революционная д.58

Площадь помещений: 690 м²



Пример 2: г. Тамбов, ул. Советская, д.158

Площадь помещений: 3 237 м²



В краткосрочном плане реализации региональной программы преобладает выборочный капитальный ремонт. Объем средств, формируемых за срок региональной программы за счет установленного взноса на капитальный ремонт, не обеспечивает финансирование капитального ремонта.

Оценка стоимости капитального ремонта ТИПОВЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ: пример 1

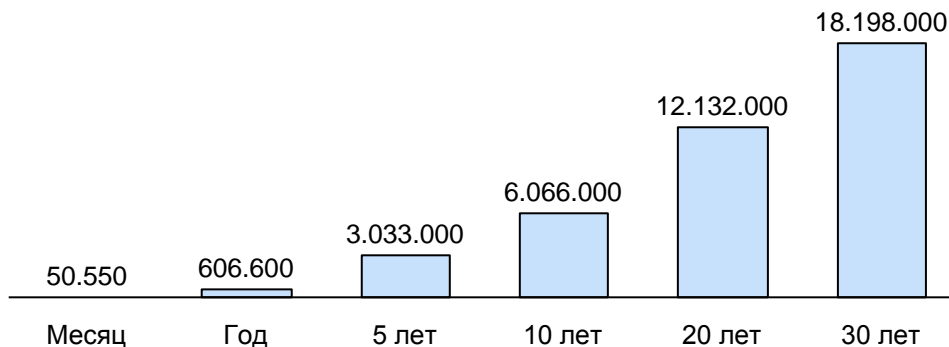
ПЯТИЭТАЖНЫЙ ЧЕТЫРЁХПОДЪЕЗДНЫЙ ДОМ СЕРИИ I-511



Проект капитального ремонта разработан ГУП «МЖНП» и получил заключение Мосгосэкспертизы

| | |
|-------------------------------------|---|
| Год постройки: | 1963 |
| Общая площадь: | 3 370 м ² |
| Количество квартир в доме: | Ежемесячный взнос (15 р. / м ²) |
| 1-комн. (28-30 м ²): 30 | 420 – 450 р. |
| 2-комн. (40-44 м ²): 40 | 600 – 660 р. |
| 3-комн. (56,7 м ²): 10 | 850,5 р. |

ДИНАМИКА ПОСТУПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА СЧЁТ



Общая стоимость работ:
21,761 млн. рублей

ВИДЫ И ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ:

Тыс. руб.

| | |
|---------------------------------|-------|
| Ремонт системы отопления | 3 580 |
| Ремонт системы ХВС | 1 094 |
| Ремонт системы ГВС | 1 962 |
| Ремонт канализации | 879 |
| Ремонт системы электроснабжения | 2 200 |
| Ремонт крыши | 1 746 |
| Ремонт фасада | 1 524 |
| Ремонт балконов | 1 426 |
| Ремонт газоснабжения | 4 332 |
| Ремонт подвала | 1 568 |
| ПИР | 1 015 |
| Строительный контроль | 435 |

Оценка стоимости капитального ремонта ТИПОВЫХ многоквартирных домов: пример 2

ДВЕНАДЦАТИЭТАЖНЫЙ ОДНОПОДЪЕЗДНЫЙ ДОМ СЕРИИ ИИ-18



Проект капитального ремонта разработан ГУП «МЖНП» и получил заключение Мосгосэкспертизы

Год постройки: 1963
Общая площадь: 3 640 м²

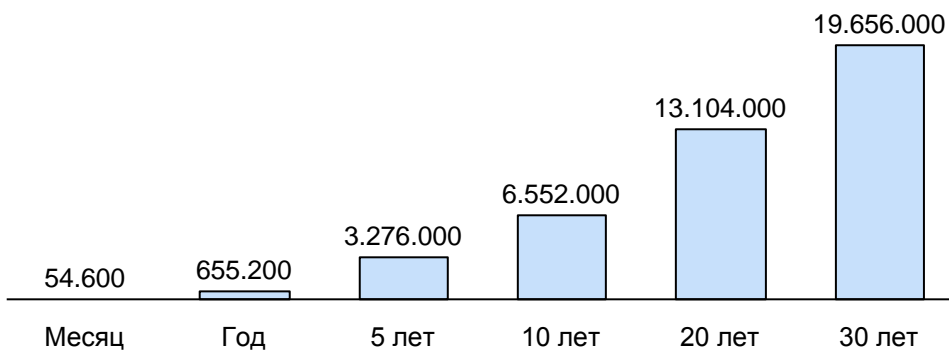
Количество квартир в доме: Ежемесячный взнос (15 р. / м²)

1-комн. (30,6 м²): 27 459 р.

2-комн. (36,6 м²): 36 549 р.

2-комн. (44,3 м²): 9 664,5 р.

ДИНАМИКА ПОСТУПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА СЧЁТ



Общая стоимость работ:
21,114 млн. рублей

ВИДЫ И ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ:

Тыс. руб.

| | |
|---------------------------------|-------|
| Ремонт системы отопления | 3 138 |
| Ремонт системы ХВС | 1 217 |
| Ремонт системы ГВС | 1 821 |
| Ремонт канализации | 842 |
| Ремонт внутр. водостока | 345 |
| Ремонт системы электроснабжения | 1 997 |
| Ремонт крыши | 818 |
| Ремонт фасада | 1 118 |
| Ремонт балконов | 2 080 |
| Ремонт пожарного водопровода | 214 |
| Ремонт газоснабжения | 3 769 |
| Ремонт мусоропровода | 460 |
| Ремонт подвала | 673 |
| Ремонт системы дымоудаления | 55 |
| Замена лифта | 4 000 |
| ПИР | 1 194 |
| Строительный контроль | 511 |

Оценка стоимости капитального ремонта ТИПОВЫХ многоквартирных домов: пример 3

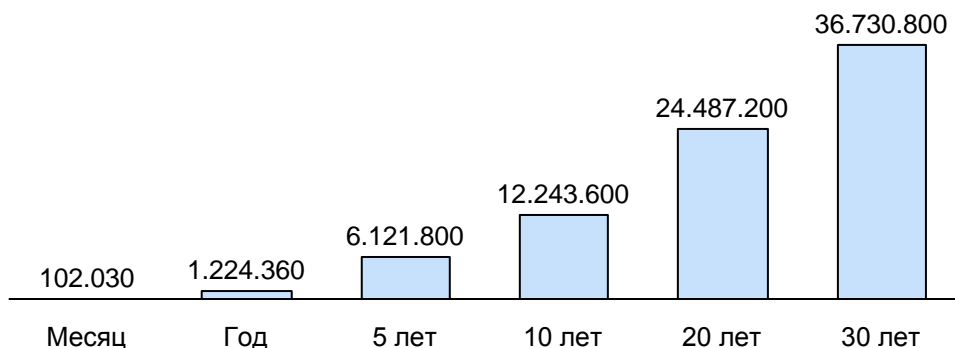
ЧЕТЫРНАДЦАТИЭТАЖНЫЙ ОДНОПОДЪЕЗДНЫЙ ДОМ СЕРИИ
БАШНЯ ВУЛЫХА



Проект капитального ремонта разработан
ГУП «МЖНП» и получил заключение
Мосгосэкспертизы

| | |
|----------------------------------|--|
| Год постройки: | 1967 |
| Общая площадь: | 6 729 м ² |
| Количество квартир в доме: | Ежемесячный взнос (15 р. / м ²) |
| 1-комн. (34 м ²): 42 | 510 р. |
| 2-комн. (53 м ²): 56 | 795 р. |
| 3-комн. (74 м ²): 14 | 1110 р. |

ДИНАМИКА ПОСТУПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА СЧЁТ



Общая стоимость работ:
37,217 млн. рублей

ВИДЫ И ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ:

Тыс. руб.

| | |
|---------------------------------|-------|
| Ремонт системы отопления | 5 437 |
| Ремонт системы ХВС | 1 530 |
| Ремонт системы ГВС | 2 717 |
| Ремонт канализации | 1 357 |
| Ремонт газоснабжения | 5 382 |
| Ремонт внутр. водостока | 453 |
| Ремонт системы электроснабжения | 3 092 |
| Ремонт крыши | 1 127 |
| Ремонт фасада | 3 587 |
| Ремонт балконов | 4 547 |
| Ремонт пожарного водопровода | 260 |
| Ремонт мусоропровода | 552 |
| Ремонт подвала | 885 |
| Ремонт системы дымоудаления | 61 |
| Замена лифта | 4 570 |
| ПИР | 891 |
| Строительный контроль | 769 |

Оценка стоимости капитального ремонта ТИПОВЫХ многоквартирных домов: пример 4

ДЕВЯТИЭТАЖНЫЙ ВОСЬМИПОДЪЕЗДНЫЙ ДОМ СЕРИИ 1605



Проект капитального ремонта разработан ГУП «МЖНП» и получил заключение Мосгосэкспертизы

Год постройки: 1969
Общая площадь: 15 012 м²

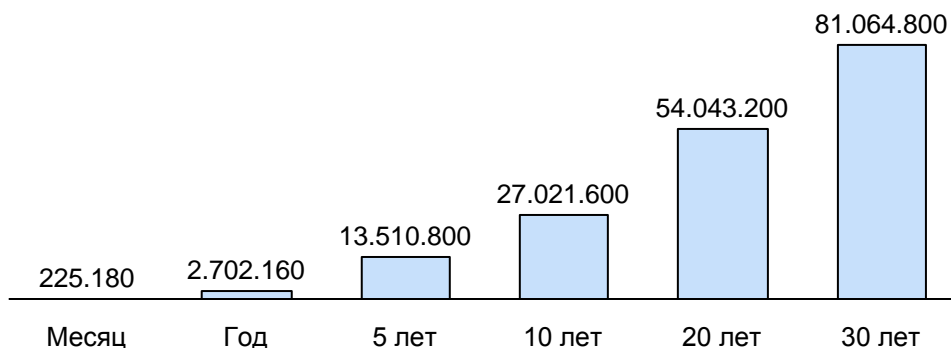
Количество квартир в доме: Ежемесячный взнос (15 р. / м²)

1-комн. (33 м²): 18 510 р.

2-комн. (44-46 м²): 144 795 р.

3-комн. (63 м²): 126 1110 р.

ДИНАМИКА ПОСТУПЛЕНИЯ СРЕДСТВ НА СЧЁТ



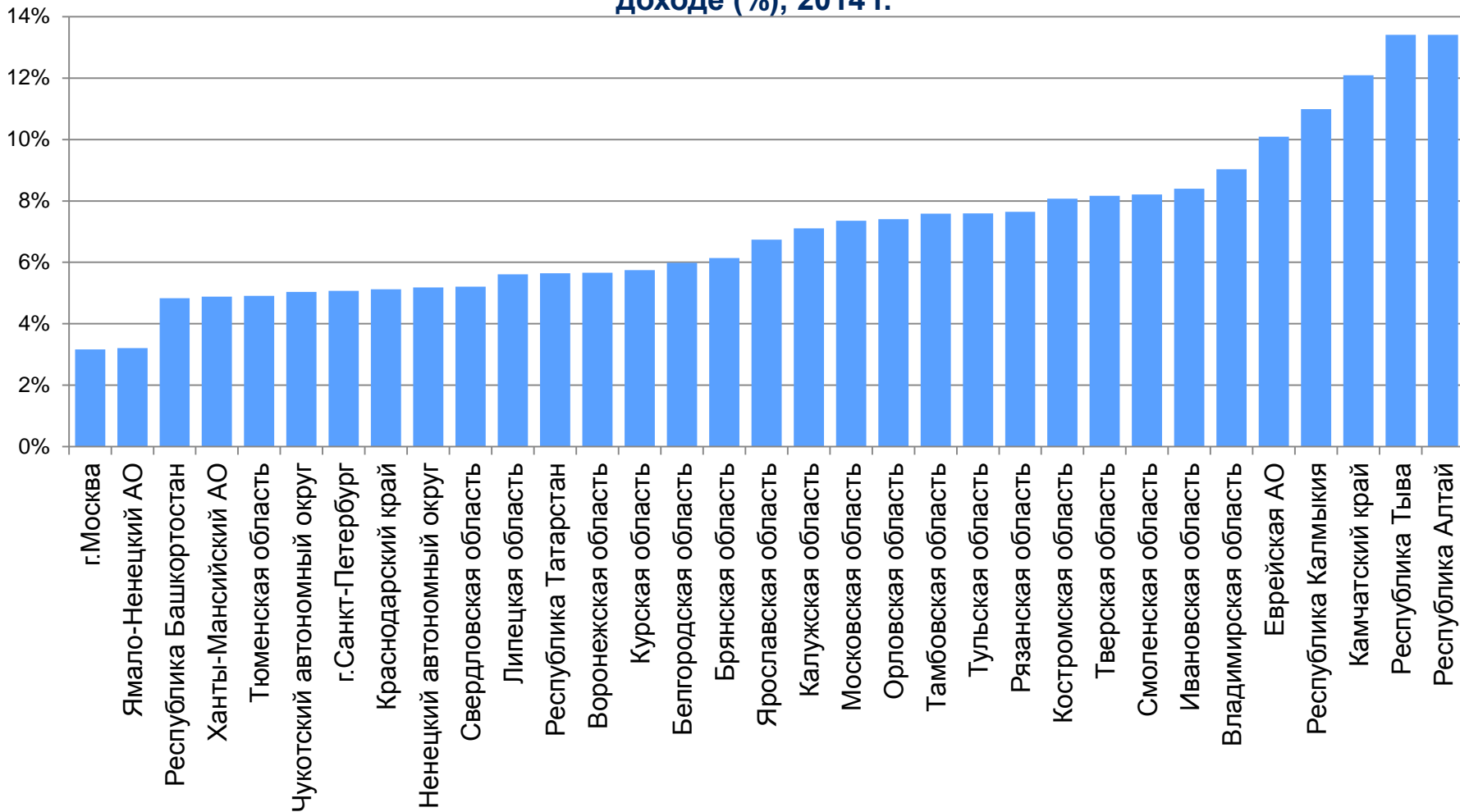
Общая стоимость работ:
83,041 млн. рублей

ВИДЫ И ПРИМЕРНАЯ СТОИМОСТЬ РАБОТ:

Тыс. руб.

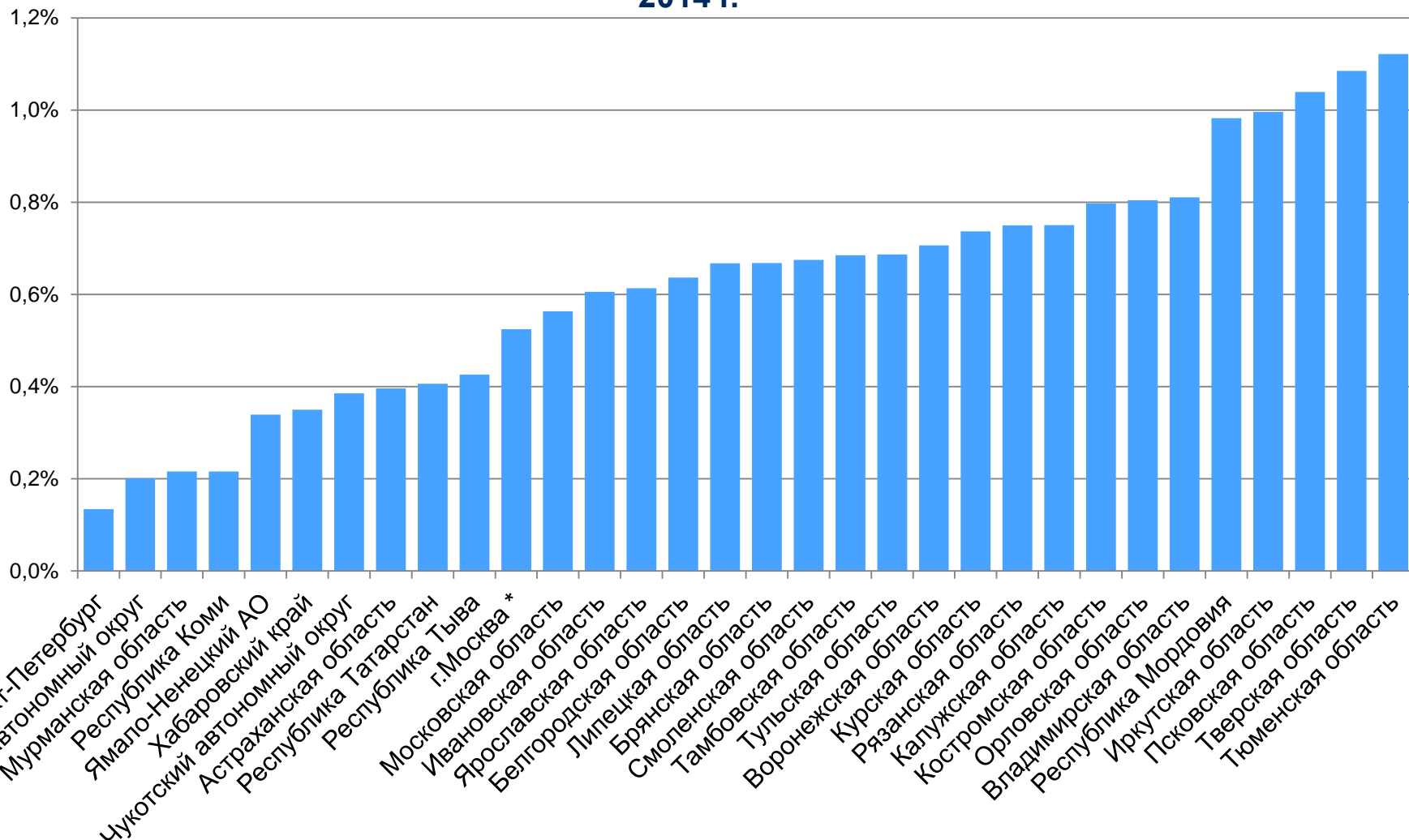
| | |
|---------------------------------|--------|
| Ремонт системы отопления | 10 740 |
| Ремонт системы ХВС | 3 806 |
| Ремонт системы ГВС | 6 647 |
| Ремонт канализации | 2 425 |
| Ремонт газоснабжения | 13 357 |
| Ремонт внутр. водостока | 1 288 |
| Ремонт системы электроснабжения | 9 272 |
| Ремонт крыши | 3 321 |
| Ремонт фасада | 7 209 |
| Ремонт балконов | 1 868 |
| Ремонт мусоропровода | 3 034 |
| Ремонт подвала | 2 796 |
| Замена лифта | 13 539 |
| ПИР | 2 006 |
| Строительный контроль | 1 733 |

ДОСТУПНОСТЬ ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДЛЯ ГРАЖДАН: Доля совокупных расходов на оплату ЖКУ и взноса на капитальный ремонт в среднедушевом доходе (%), 2014 г.



В большинстве регионов доля совокупных расходов на ЖКУ и установленный взнос на капитальный ремонт не превышает 10% в среднедушевом доходе.

ДОСТУПНОСТЬ ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ДЛЯ ГРАЖДАН: Доля расходов на оплату взноса на капитальный ремонт в среднедушевом доходе (%), 2014 г.



В большинстве регионов доля расходов по уплате взносов на капитальный ремонт не превышает 1% в среднедушевом доходе. Минимальный размер показателя – в Санкт Петербурге (0,1 %), в Москве – ниже среднего (0,5%)