

Систематизация критериев определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Т.К. Кузьмина, Д.Д. Бабушкина

Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет, Москва.

Аннотация: В целях определения общих принципов формирования региональных программ капитального ремонта общего имущества, в многоквартирных домах на территории Российской Федерации проведен анализ нормативно-правовых актов восьмидесяти пяти субъектов Российской Федерации. Основным разделом региональной программы является очередность проведения капитального ремонта, которая определяется заданными критериями. В результате исследования выявлены и систематизированы 47 уникальных критериев очередности проведения капитального ремонта, подтверждена актуальность исследования и необходимость усовершенствования системы капитального ремонта.

Ключевые слова: капитальный ремонт, региональная программа, критерий, фонд развития территорий, фонд капитального ремонта, многоквартирный дом, общее имущество, планирование, очередность проведения капитального ремонта, темп производства работ.

Необходимость модернизации жилищного фонда не вызывает сомнений, ведь потребность в жилье является одной из главных потребностей человека, а эксплуатация жилого дома непременно приводит к снижению эксплуатационных показателей.

Основные цели проектов по модернизации жилищного фонда направлены на:

- обеспечение безопасности проживающих;
- снижение уровня износа здания;
- увеличение срока эксплуатации здания.

Одним из инструментов для достижения данных целей является капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (МКД) [1].

В 2013 году была создана региональная система капитального ремонта, действующая во всех субъектах Российской Федерации (субъекты РФ) с поправкой на их территориальные особенности [2]. От эффективности

реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (региональная программа) зависит состояние жилищного фонда населения.

В настоящее время выявлен недостаточный уровень планирования [3, 4], организации [5,6] и производства ремонтно-строительных работ [7], что также подтверждается низким темпом производства работ капитального ремонта в рамках реализации региональных программ.

На рис. 1 приведена статистика по данным Фонда развития территорий, согласно которой можно оценить темпы реализации региональных программ по субъектам РФ, где:

- нагрузка – отношение среднего размера платежей домохозяйств на капитальный ремонт к среднему душевому доходу домохозяйств по субъектам РФ. Нагрузка отражает возможность ресурсного обеспечения региональной программы.
- темп (производства работ) – отношение выполненного объема работ к запланированному региональной программой.

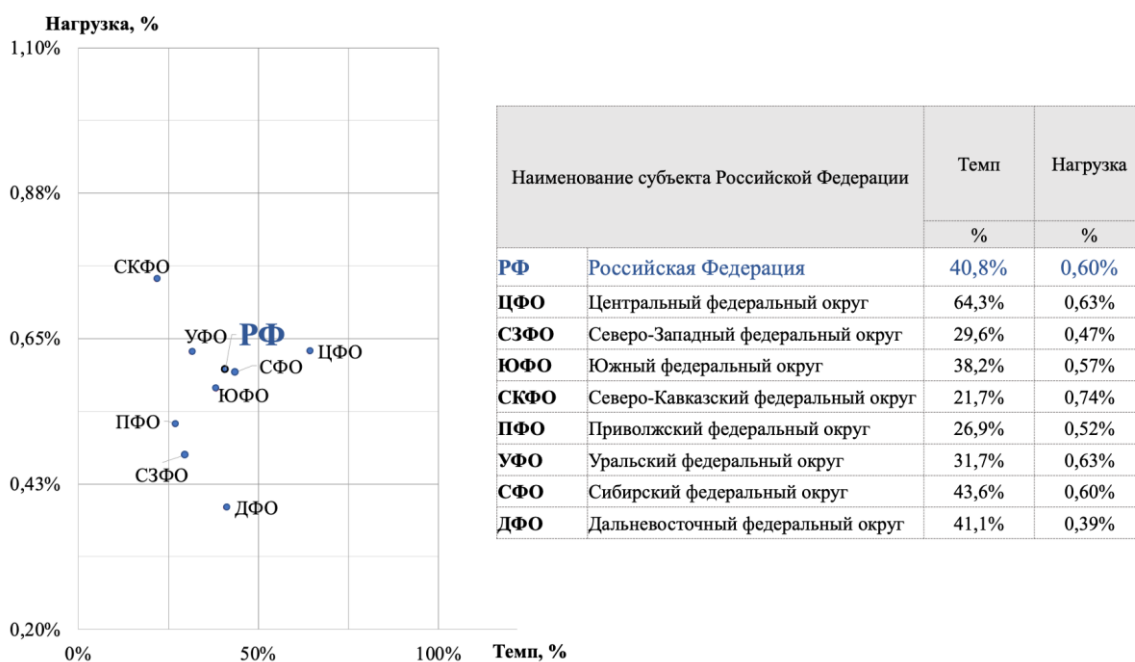


Рис. 1. Диаграмма темпов реализации региональных программ по регионам

Из диаграммы следует, что средний маркер РФ по темпу производства работ капитального ремонта общего имущества МКД не превышает 50% от запланированного. При этом, собираемость средств собственников составляет 94,57% в 2023 г. Из чего можно сделать вывод, что принципы формирования и реализации региональных программ требуют изучения, пересмотра и актуализации основных положений.

Региональные программы формируются на срок порядка 30 лет и ежегодно актуализируются для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, подлежащих капитальному ремонту, на территории субъекта РФ [8].

Определению очередности проведения капитального ремонта МКД посвящена отдельная статья в НПА, в пунктах которой выделены основные положения по формированию очередности. Отдельным пунктом устанавливаются критерии, каждый из которых оценивается баллами [9]. По результатам присвоенных баллов определяется очередность проведения капитального ремонта МКД в порядке убывания баллов [10].

В ходе исследования рассматривались принципы формирования региональных программ в субъектах Российской Федерации, в частности, изучались формулировки и количество установленных критериев определения очередности проведения капитального ремонта МКД.

В результате анализа НПА 85 субъектов РФ, построена диаграмма количества критериев по каждому субъекту (рис. 2). Установлено, что минимальное количество критериев, равное двум, встречается в восьми субъектах РФ, максимальное количество критериев, равное одиннадцати, встречается только в одном субъекте РФ. Определено наиболее встречаемое количество критериев в НПА субъекта РФ, равное четырем (рис. 3).

Указанное количество критериев встречается в 27 субъектах РФ, что составляет 32% от рассматриваемых 85 субъектов.

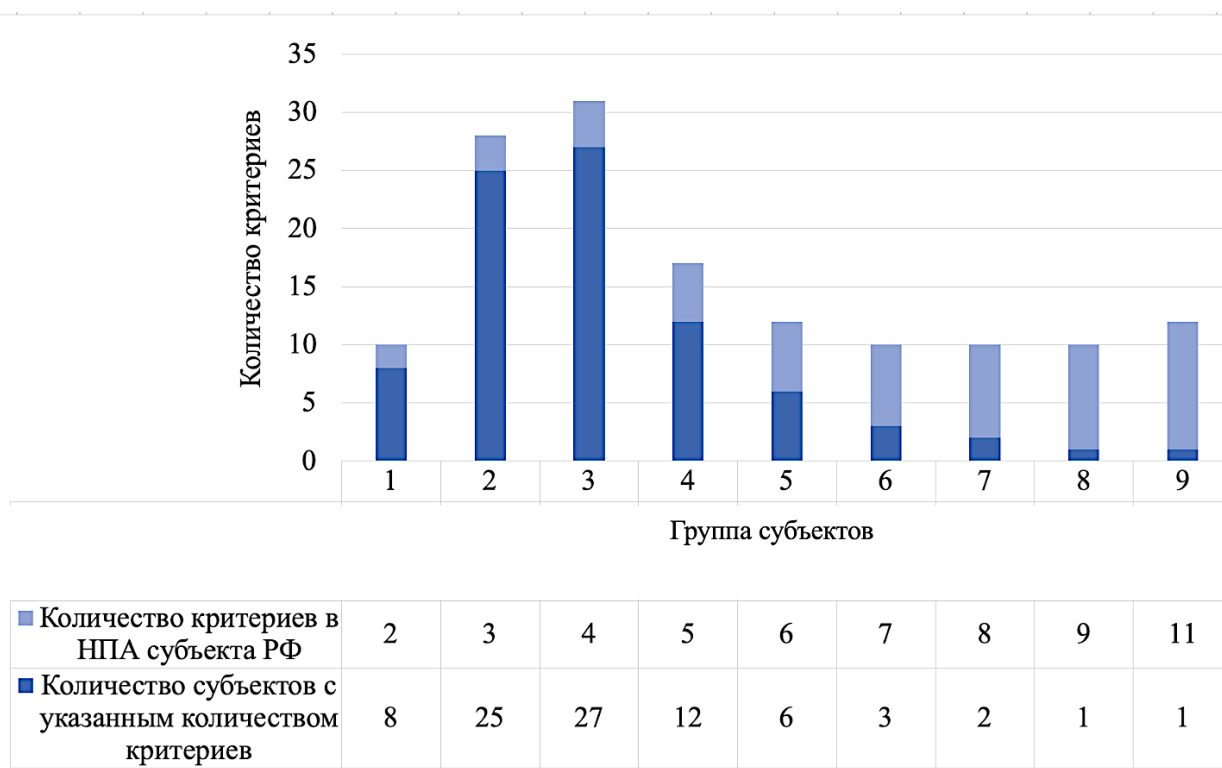


Рис. 2. Диаграмма количества критериев в НПА субъекта РФ

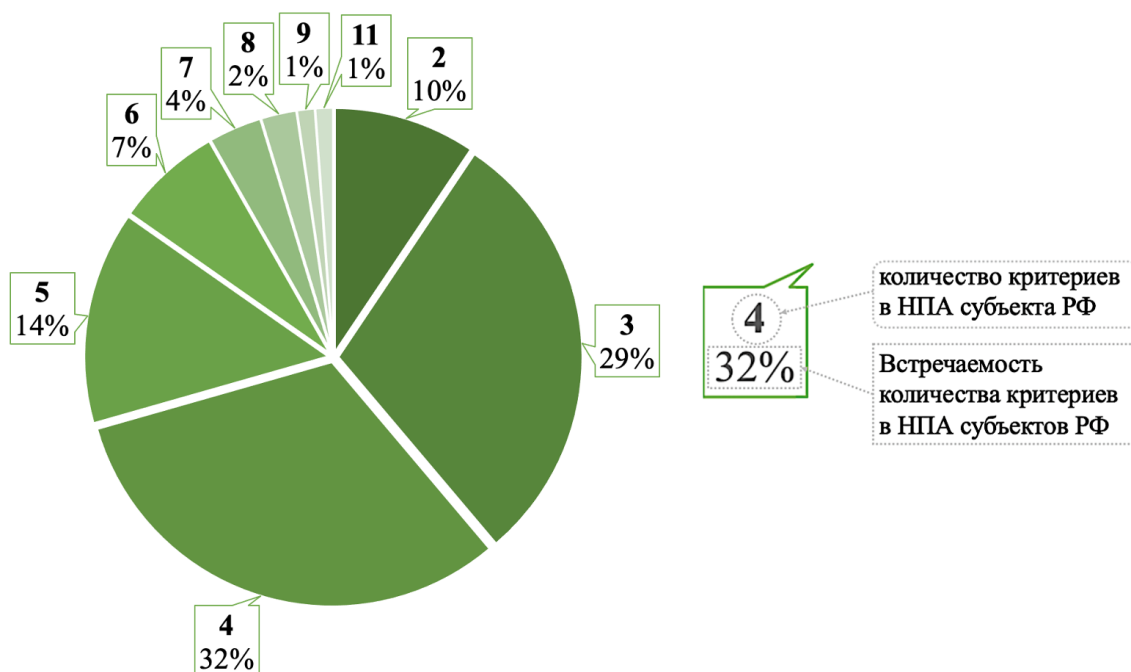


Рис. 3. Диаграмма встречаемости количества критериев в НПА субъекта РФ

Несмотря на небольшое количество установленных критериев, выявлено 47 уникальных (не имеющих аналогов) критериев и проанализирована их встречаемость в НПА субъектов РФ (рис. 4). Критерии, схожие по существу, но имеющие отличные формулировки, рассматривались как аналогичные.

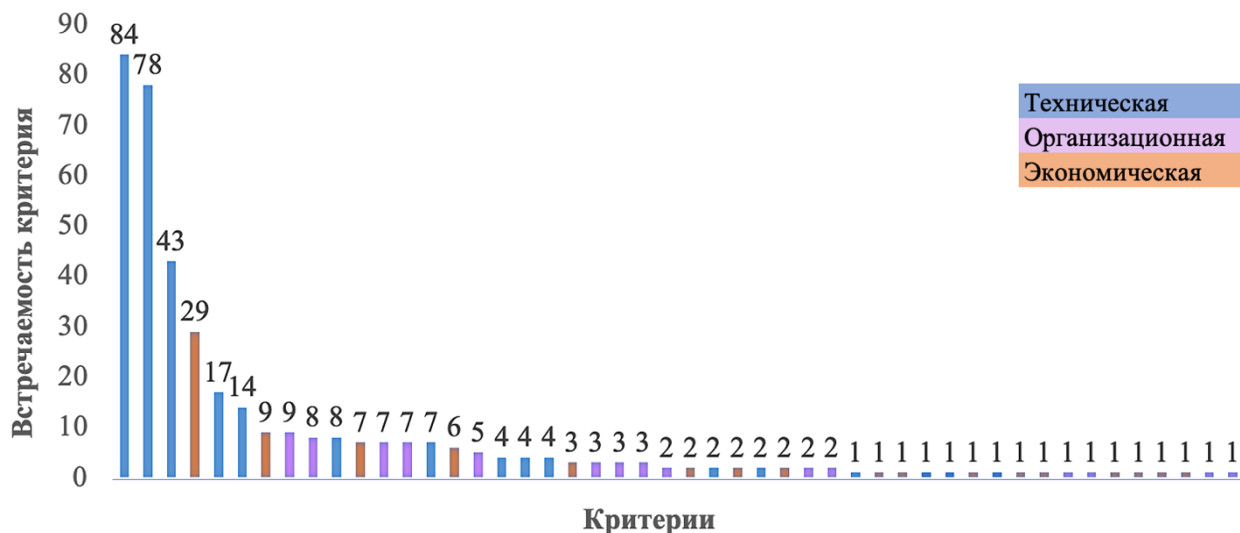


Рис. 4. Встречаемость уникальных критериев в НПА субъектов РФ

Выявленные критерии разделены на три группы:

- техническая - группа критериев, определяющих очередность и сроки проведения капитального ремонта МКД (рис. 5, таблица №1);

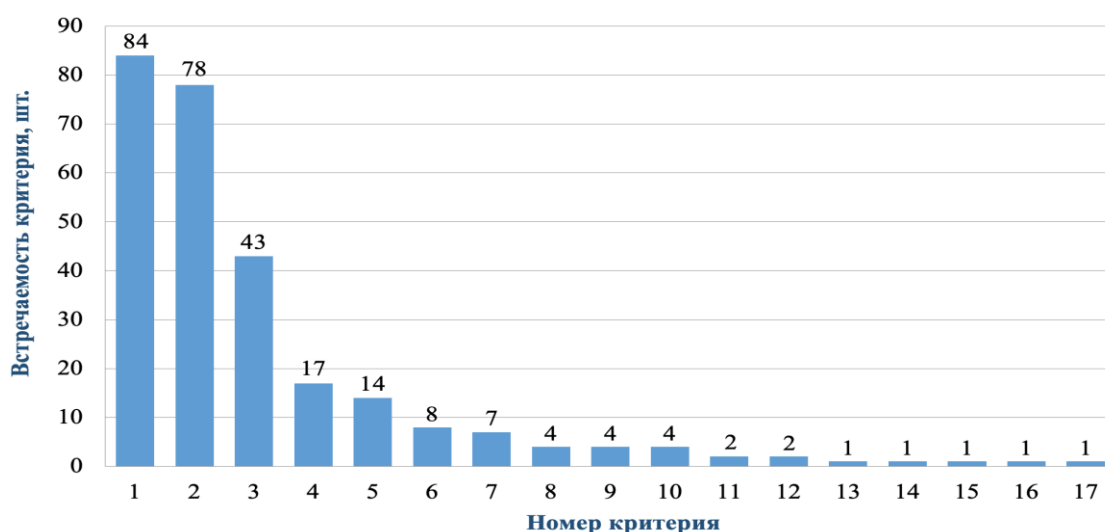


Рис. 5. Техническая группа критериев

Таблица №1

Техническая группа критериев

№ критерия	Формулировка критерия из НПА субъекта РФ	Встречаемость критерия, шт.
1	2	3
1	года ввода в эксплуатацию многоквартирного дома	84
2	даты последнего проведения капитального ремонта многоквартирного дома	78
3	износ общего имущества многоквартирного дома	43
4	технического состояния многоквартирного дома, в том числе, технического состояния внутридомовых инженерных систем газоснабжения, а также лифтов, лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	17
5	региональной программой в приоритетном порядке могут быть предусмотрены работы по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений	14
6	наличие угрозы безопасности жизни и здоровью граждан	8
7	нормативных сроков службы конструктивных элементов и инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах	7
8	наличие в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг (тепловой энергии, горячей и холодной воды, газа), которые подлежат установке	4
9	выявление по результатам проведения оценки соответствия лифта, отработавшего назначенный срок службы (25 лет), требованиям технического регламента	4
10	количество конструктивных элементов, подлежащих плановому капитальному ремонту на дату формирования региональной программы капитального ремонта	4
11	общая площадь жилых помещений многоквартирного дома	2
12	наличие деформации несущих конструкций в многоквартирном доме	2
13	требуемые виды услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме	1
14	группа капитальности	1
15	комплексность последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Под комплексностью последнего проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме понимается проведение ремонта с заменой конструктивных элементов и инженерного оборудования и их модернизацией. Такой ремонт включает в себя работы, охватывающие все здание в целом или его отдельные секции, причем возмещается их физический и функциональный износ	1
16	необходимость приведения в надлежащее противопожарное состояние многоквартирных домов с этажностью выше пяти этажей, а именно: выполнение капитального ремонта и (или) комплектования системы внутреннего противопожарного водопровода, ремонта лифтового оборудования, лифтовых шахт и устройств подпора воздуха в шахты лифтов, ремонта системы электроснабжения	1
17	количество этажей в многоквартирном доме	1

- организационная - группа критериев, характеризующих степень готовности к проведению капитального ремонта МКД (рис. 6, таблица №2);

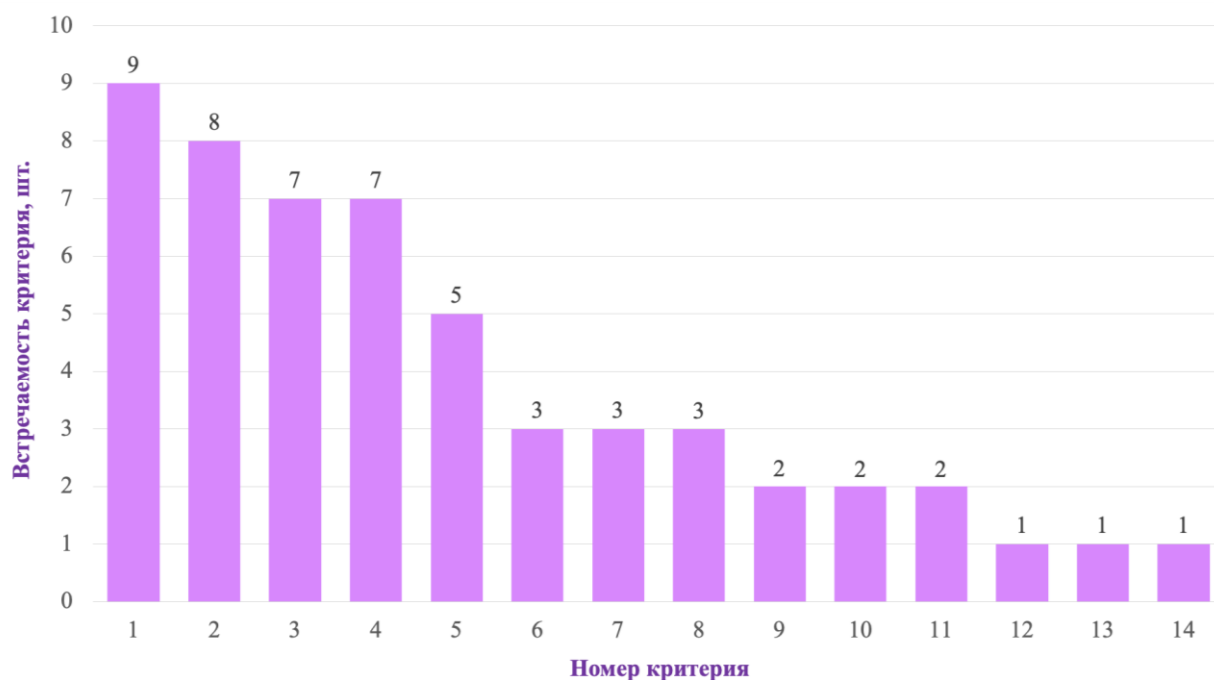


Рис. 6. Организационная группа критериев

Таблица №2

Организационная группа критериев

№ критерия	Формулировка критерия из НПА субъекта РФ	Встречаемость критерия, шт.
1	2	3
1	многоквартирные дома в зависимости от даты принятия решения об участии в региональной программе	9
2	наличие проектной документации в случае, если ее подготовка необходима, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности	8
3	в первоочередном порядке региональной программой предусматривается проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, при условии, что такой капитальный ремонт не проведен к дате утверждения или актуализации региональной программы.	7
4	необходимость проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, возникшая в результате последствий, связанных с обстоятельствами непреодолимой силы (пожар, стихийное бедствие, техногенная авария)	7
5	многоквартирные дома, в которых действуют товарищества собственников жилья, жилищные, жилищно-строительные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, избранные советы домов	5

1	2	3
6	многоквартирные дома, в которых выбран и реализуется способ управления многоквартирным домом	3
7	наличие энергетического паспорта, составленного по результатам энергетического обследования многоквартирного дома в установленном законодательством Российской Федерации порядке	3
8	уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта	3
9	многоквартирные дома, собственники помещений в которых приняли решение о благоустройстве дворовой территории в случае, если она объединяет несколько многоквартирных домов, одновременно вошедших в региональную программу капитального ремонта на текущий год	2
10	наличие документов, подтверждающих проведение работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельных участков	2
11	наличие решения комиссии по установлению необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, созданной в порядке, утвержденном Правительством Республики Хакасия	2
12	наличие технического плана (паспорта) многоквартирного дома	1
13	наличие утвержденной в установленном порядке схемы теплоснабжения поселения, городского округа, определяющей условия организации индивидуального поквартирного теплоснабжения многоквартирного дома	1
14	количество голосов, поданных за формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора либо на специальном счете	1

• экономическая - группа критериев, определяющих наличие ресурсов для реализации капитального ремонта МКД (рис. 7, таблица №3).

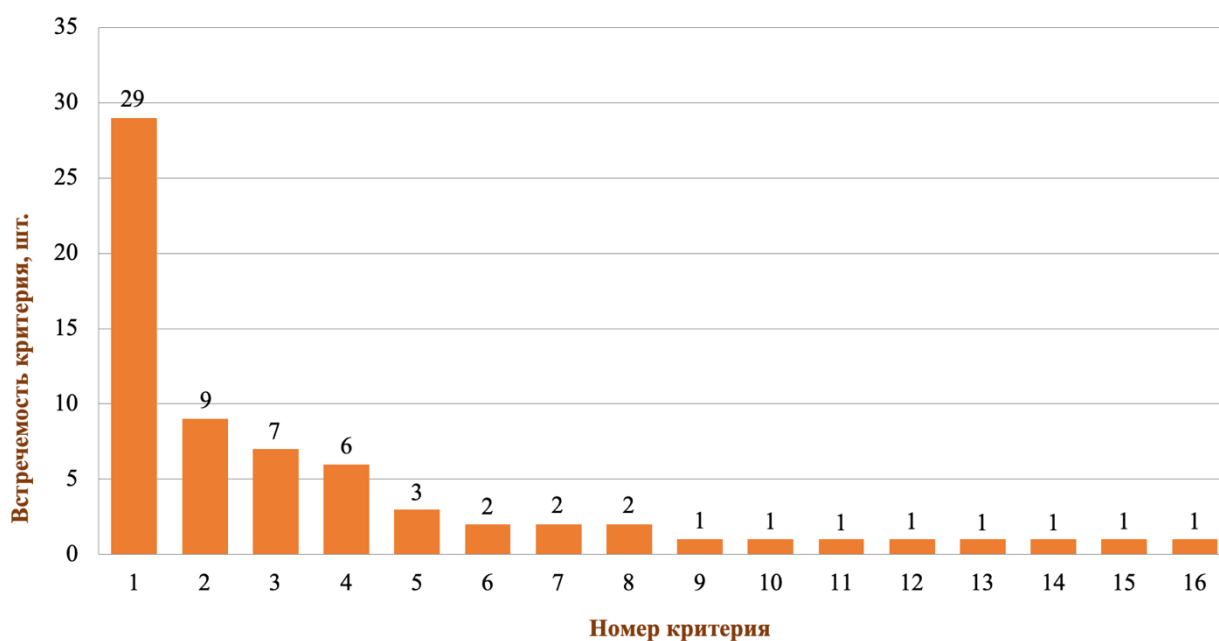


Рис. 7. Экономическая группа критериев

Таблица №3

Экономическая группа критериев

№ критерия	Формулировка критерия из НПА субъекта РФ	Встречаемость критерия, шт.
1	2	3
1	полноты поступлений взносов на капитальный ремонт собственников помещений в многоквартирном доме. Данный критерий используется при ежегодной актуализации краевой программы	29
2	доля фактически поступивших платежей по оплате за жилищно-коммунальные услуги, включая обязательный платеж на капитальный ремонт по многоквартирному дому	9
3	наличие принятого собственниками помещений в многоквартирном доме решения об уплате взносов на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Алтайского края. Данный критерий используется при ежегодной актуализации краевой программы.	7
4	процент собираемости взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (отношение суммы начисленных взносов на капитальный ремонт собственникам помещений в многоквартирном доме к сумме собранных средств за год, предшествующий году актуализации областной программы капитального ремонта, по состоянию на 1 января года актуализации областной программы капитального ремонта)	6
5	количество жителей в многоквартирном доме	3
6	показатели финансовой дисциплины собственников по оплате жилищно-коммунальных услуг, включая обязательный взнос на капитальный ремонт многоквартирного дома	2
7	наличие принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита, займа на капитальный ремонт общего имущества в данном многоквартирном доме	2
8	полнота поступления платы за жилищно-коммунальные услуги от собственников помещений в многоквартирном доме	2
9	период возврата денежных средств, определяемый как количество месяцев, необходимых для полного возврата денежных средств, использованных на финансирование капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома за счет средств, полученных региональным оператором от собственников помещений в других многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете регионального оператора	1
10	установленный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	1
11	наличие судебных решений по части обязательного проведения капитального ремонта по конкретному виду работ за счет средств местного бюджета	1
12	наличие неисполненного судебного решения об обязанности органа местного самоуправления провести комплексный капитальный ремонт или выборочный капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме	1

1	2	3
13	наличие в фонде капитального ремонта взносов, уплаченных собственниками помещений в многоквартирном доме, в размере, достаточном для проведения предполагаемых работ по капитальному ремонту общего имущества в таком многоквартирном доме (в соответствии с их предельной стоимостью)	1
14	размер доли средств фонда капитального ремонта в многоквартирном доме, накопленный к дате формирования краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта, от общей предельной стоимости работ по капитальному ремонту, планируемых в рамках краткосрочного плана	1
15	достаточность средств для финансирования капитального ремонта многоквартирных домов на территории муниципального образования	1
16	срок возвратности средств фонда капитального ремонта, заимствованных из других многоквартирных домов	1

Наиболее часто встречающимися критериями являются критерии технической группы, меньшее внимание уделено экономической группе критериев и минимальное – организационной группе критериев, что подтверждает предположение о необходимости усовершенствования принципов планирования капитального ремонта.

Важно отметить, что установленные критерии не отражают особенностей субъектов РФ, поэтому могут рассматриваться в совокупности и могут быть применимы для формирования программ капитального ремонта общего имущества МКД на всей территории Российской Федерации.

Результаты проведенного анализа подтвердили актуальность исследования и необходимость усовершенствования принципов формирования региональных программ капитального ремонта общего имущества МКД на территории РФ.

Литература

1. Белова Т.В. Современное состояние жилищного фонда: постановка основных проблем и пути решения // Международный студенческий научный вестник, 2015, № 6. URL: eduherald.ru/ru/article/view?id=13409.

2. Шахбанова И.К., Магомедов Д.М. Совершенствование и реализация региональных программ по финансированию и капитальному ремонту

многоквартирных домов в России // Вестник Московского гуманитарно-экономического института. 2022. №2. С. 209-220.

3. Trukhina, N.I., Yu.G. Trukhin and G.B. Vyazov, 2022. Scheduling capital repairs of municipal real estate facilities in the context of drafting integrated land development programmes. Real estate: economics, management, 1: Pp. 44-48.

4. Кагазежев А. Ю., Фатуллаев Р. С., Хубаев А. О., Шестерикова Я. В. Анализ основных проблем планирования программ капитального ремонта // Перспективы науки. 2022. №12. С. 81-86.

5. Сеферян Л.А., Пингин Е.Е. Организация фонда капитального ремонта, как решение проблем развития жилищного фонда в Ростовской области // Инженерный вестник Дона, 2016, №1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3530.

6. Какадий В. И., Какадий И. И. Управление системой капитального ремонта многоквартирных домов // Вестник евразийской науки, 2020, Т. 12, №2. URL: esj.today/58ECVN220.html.

7. Зильберова И.Ю., Томашук Е.А., Бобкина В.А. Проблемы реализации региональных программ капитального ремонта (на примере Ростовской области) // Инженерный вестник Дона, 2020, №1, URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N1y2020/6268.

8. Волкова О. Е., Матвеев Е. В., Котельников А. А., Волкова А. А. Мониторинг региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов // Труды Братского государственного университета. Серия: Естественные и инженерные науки. 2019. №2. С. 137-142.

9. Писаренко П. И., Гужова О. А. Механизм формирования программы капитального ремонта // Актуальные научные исследования. Пенза: Наука и Просвещение, 2022. С. 206-210.

10. Матвеева Ю. С. К решению проблемы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (на примере Тюменской

области) // Лучшая научно-исследовательская работа 2017. Пенза: Наука и Просвещение, 2017. С. 170-174.

References

1. Belova, T. V. Mezhdunarodnyj studencheskij nauchnyj vestnik, 2015, № 6. URL: eduherald.ru/ru/article/view?id=13409.
2. Shakhbanova I. K., Magomedov D. M. Vestnik Moskovskogo gumanitarno-ekonomicheskogo instituta. 2022. № 2. pp. 209-220.
3. Trukhina, N.I., Yu.G. Trukhin and G.B. Vyazov, 2022. Scheduling capital repairs of municipal real estate facilities in the context of drafting integrated land development programmes. Real estate: economics, management, 1: Pp. 44-48.
4. Kagazezhev A. Ju., Fatullaev R. S., Hubaev A. O., Shesterikova Ja. V. Perspektivy nauki. 2022. № 12. pp. 81-86.
5. Seferjan L. A., Pingin E. E. Inzhenernyj vestnik Dona, 2016, № 1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/n1y2016/3530. EDN WCNTBR.
6. Kakadij V. I., Kakadij I. I. Vestnik evrazijskoj nauki, 2020, T. 12, №2. URL: esj.today/58ECVN220.html.
7. Zilberova I. Ju., Tomashuk E. A., Bobkina V. A. Inzhenernyj vestnik Dona, 2020, № 1. URL: ivdon.ru/ru/magazine/archive/N1y2020/6268.
8. Volkova O. E., Matveenko E. V., Kotel'nikov A. A., Volkova A. A. Trudy Bratskogo gosudarstvennogo universiteta. Serija: Estestvennye i inzhenernye nauki. 2019. T. 2. pp. 137-142.
9. Pisarenko P. I., Guzhova O. A. Aktual'nye nauchnye issledovanija (Current research). Penza, 2022, pp. 206-210.
10. Matveeva Ju. S Luchshaja nauchno-issledovatel'skaja rabota 2017 (Best research work 2017). Penza, 2017, pp. 170-174.