

# 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 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.

\* 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

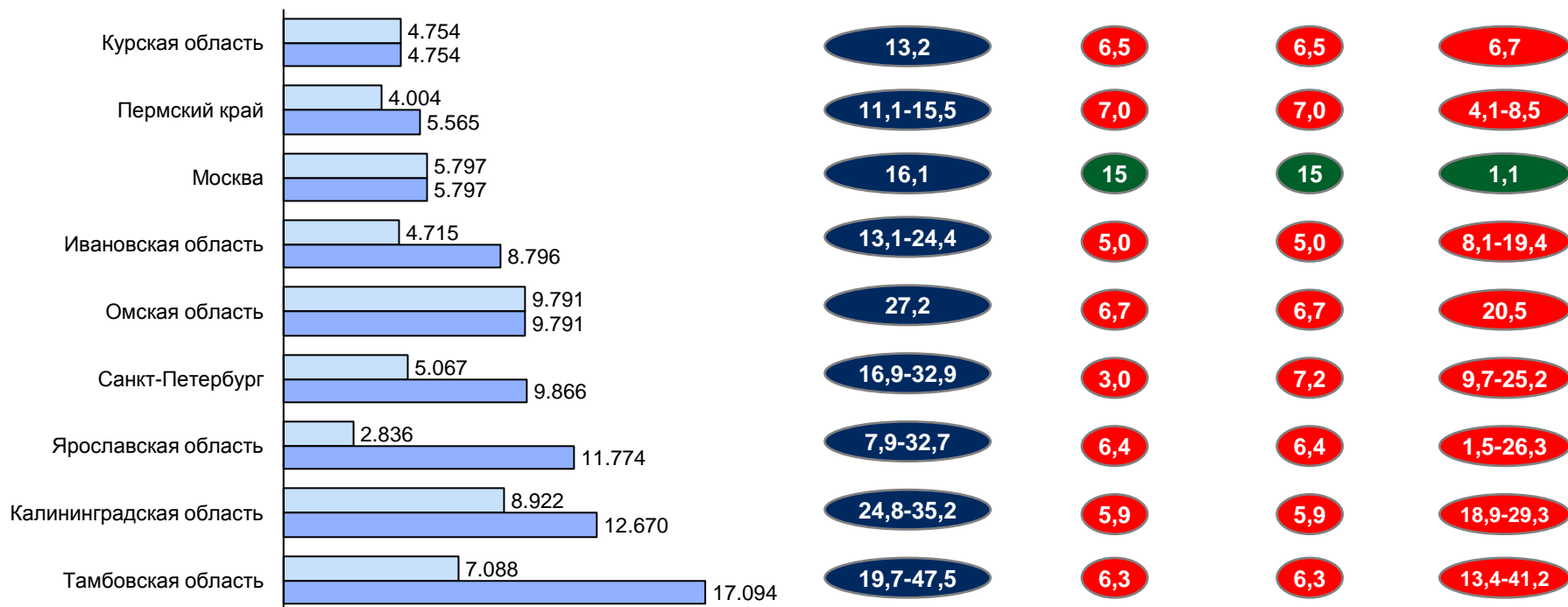
Стоимость капитального ремонта МКД, руб./м<sup>2</sup> площади помещений в МКД, исходя из утвержденной предельной стоимости обязательных видов работ согласно ч. 1 ст. 166 ЖК РФ

Требуемый размер взноса, руб./м<sup>2</sup>/месяц

Утвержденный размер взноса (2015 г.), руб./м<sup>2</sup>/месяц

Финансирование с учетом господдержки, руб./м<sup>2</sup>/месяц

Дефицит, руб./м<sup>2</sup>/месяц

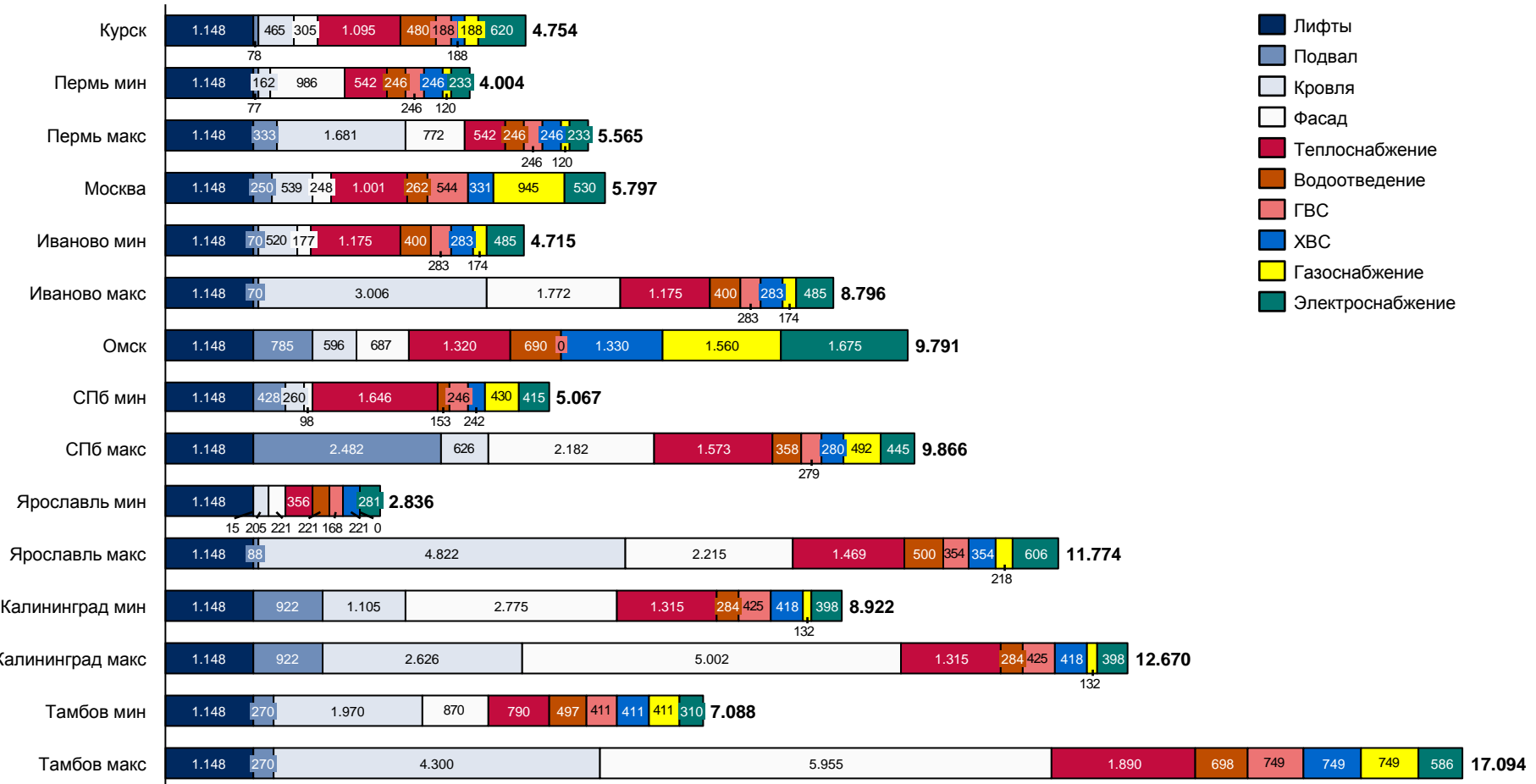


□ Минимальная предельная стоимость □ Максимальная предельная стоимость

- 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 Москвы).

# Анализ предельной стоимости работ и стоимости капитального ремонта по регионам РФ

Утвержденные размеры предельной стоимости 10 видов основных работ по капитальному ремонту и расчетная стоимость ремонта, руб./м<sup>2</sup>



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

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

Млн рублей

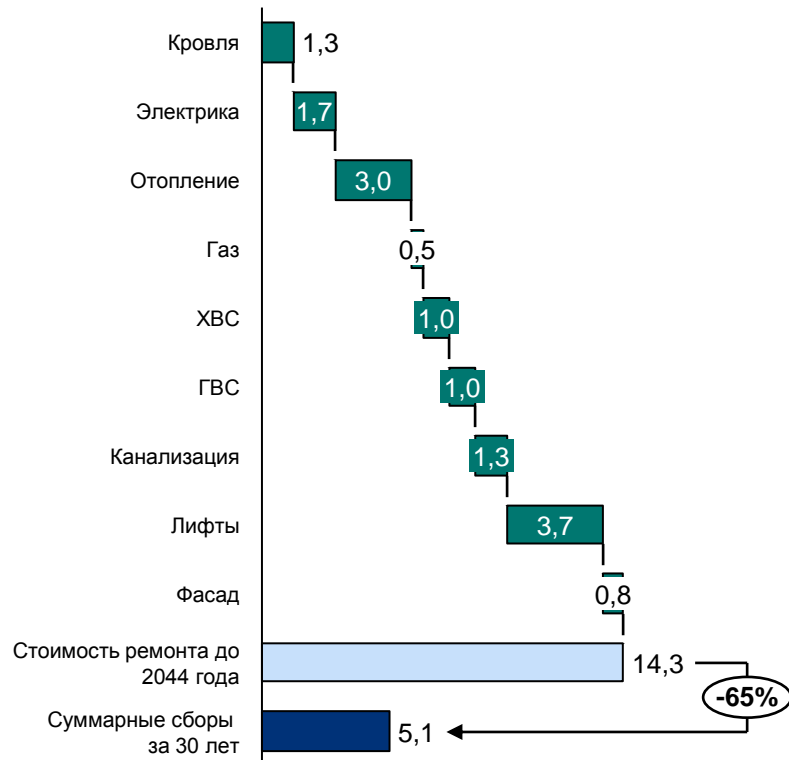
■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

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

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

Площадь помещений: 2 170 м<sup>2</sup>

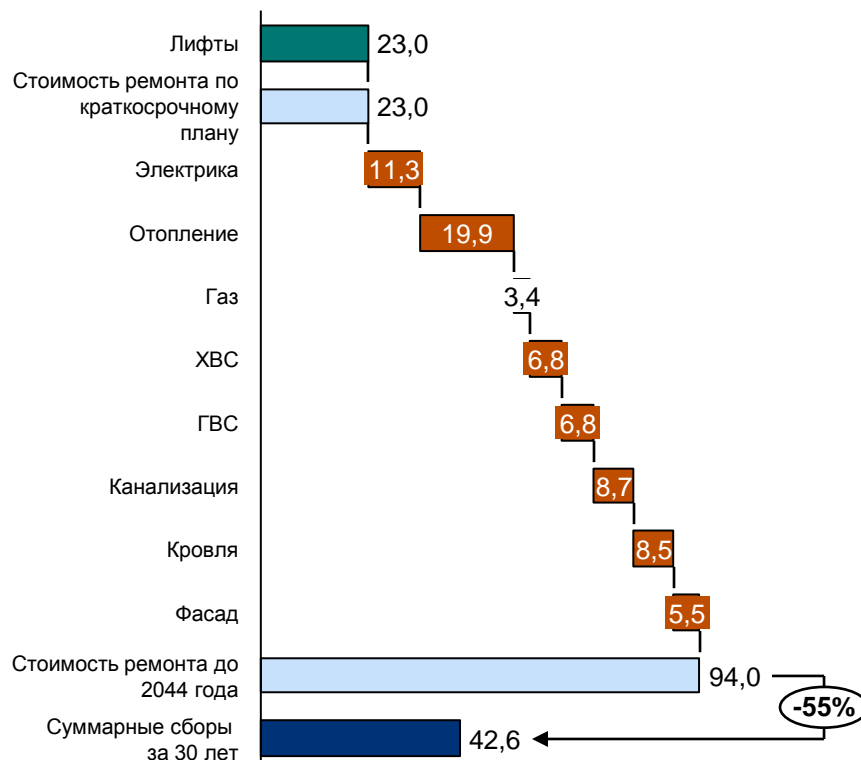
Число этажей – 5, число секций – 2



## Пример 2: г. Курск, ул. Серёгина, д. 26а

Площадь помещений: 18 184 м<sup>2</sup>

Число этажей – 9, число секций – 8



**В краткосрочном плане реализации региональной программы преобладает выборочный капитальный ремонт. Объем средств, формируемых за счет 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

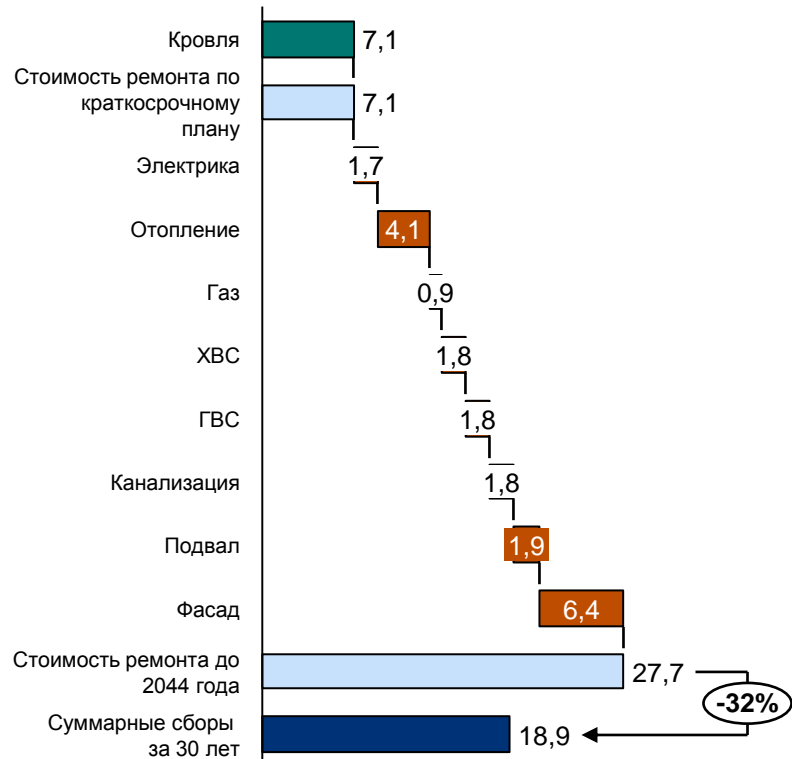
■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

■ 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 м<sup>2</sup>

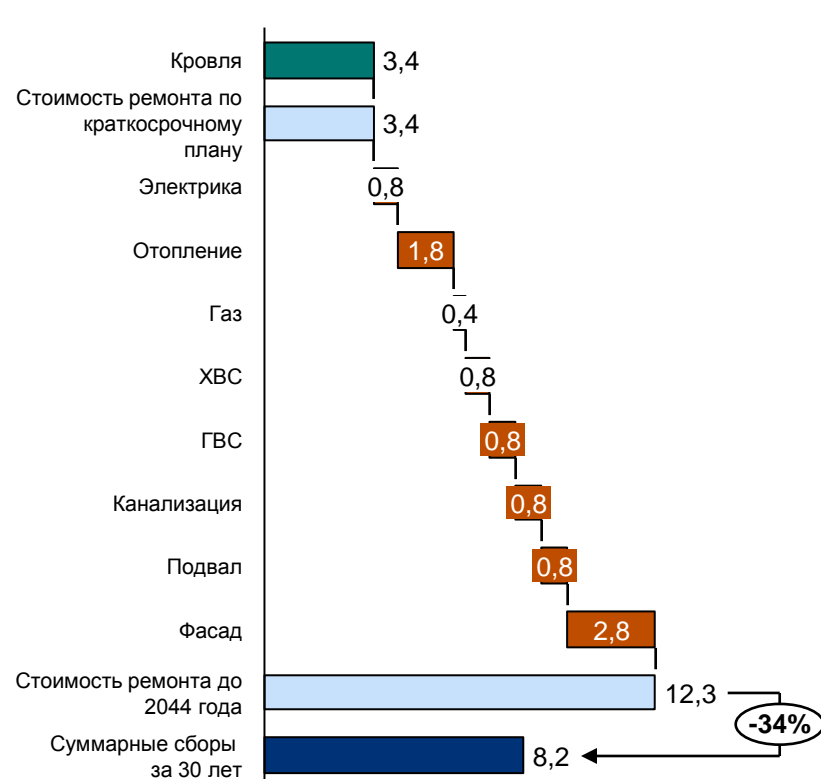
Число этажей – 5, число секций – 2



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

Площадь помещений: 3 237 м<sup>2</sup>

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

Млн рублей

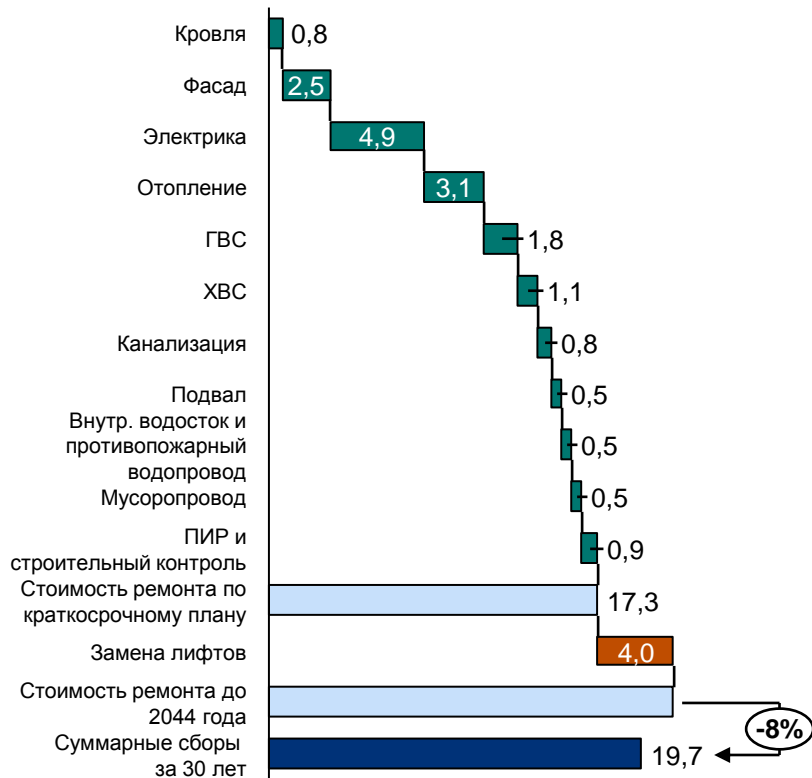
■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

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

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

Серия II-18/22, Площадь помещений: 3 639 м<sup>2</sup>

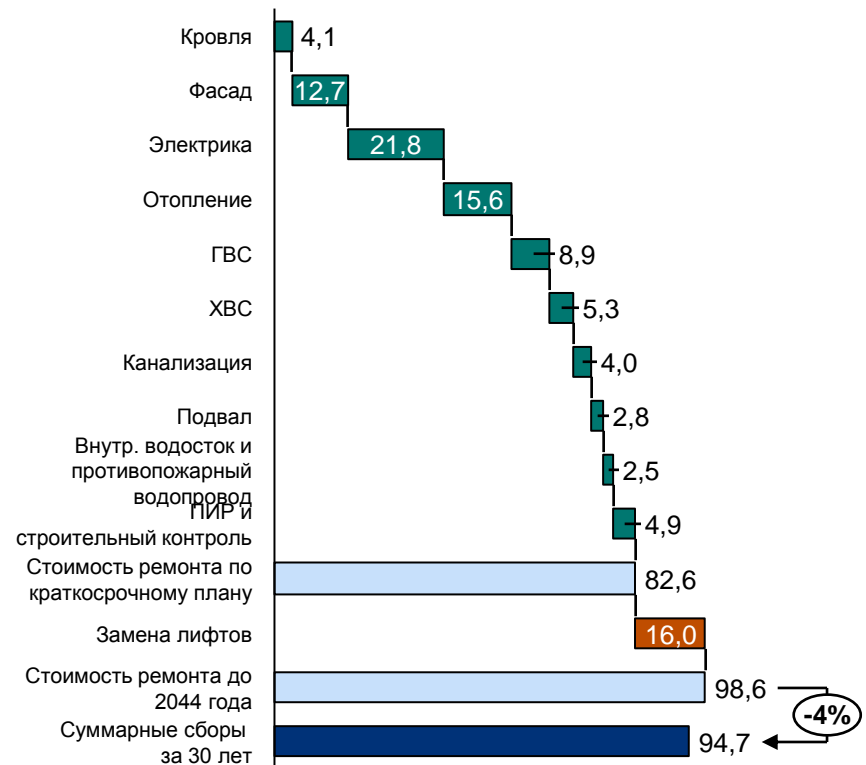
Год постройки – 1965. Число этажей – 12, число секций – 1



## Пример 2: ул. Вешняковская, 37

Серия II-68-02/12К, Площадь помещений: 17 538 м<sup>2</sup>

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 взноса 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

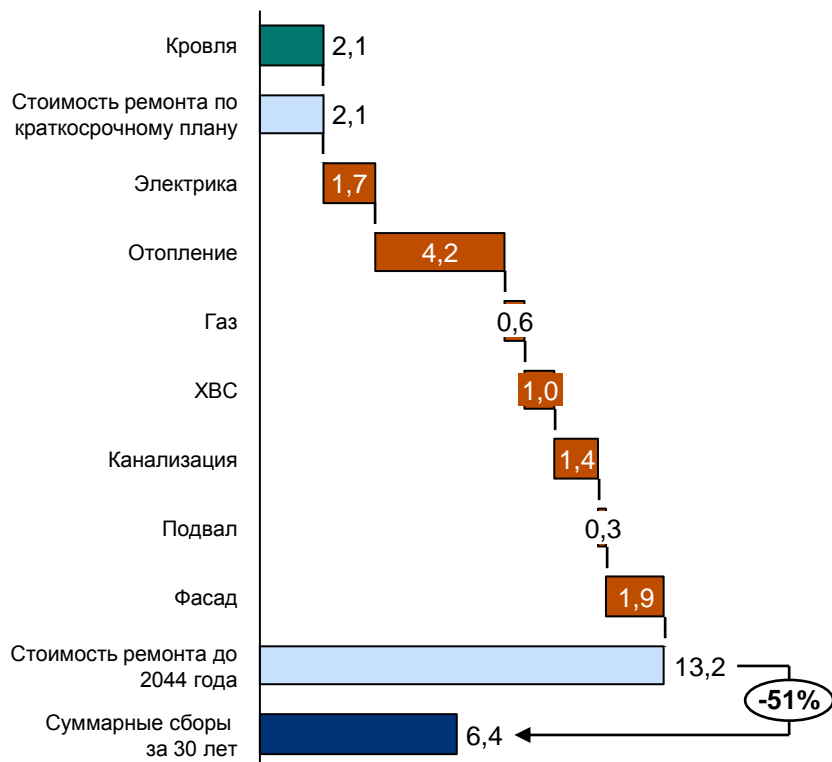
Млн рублей

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

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

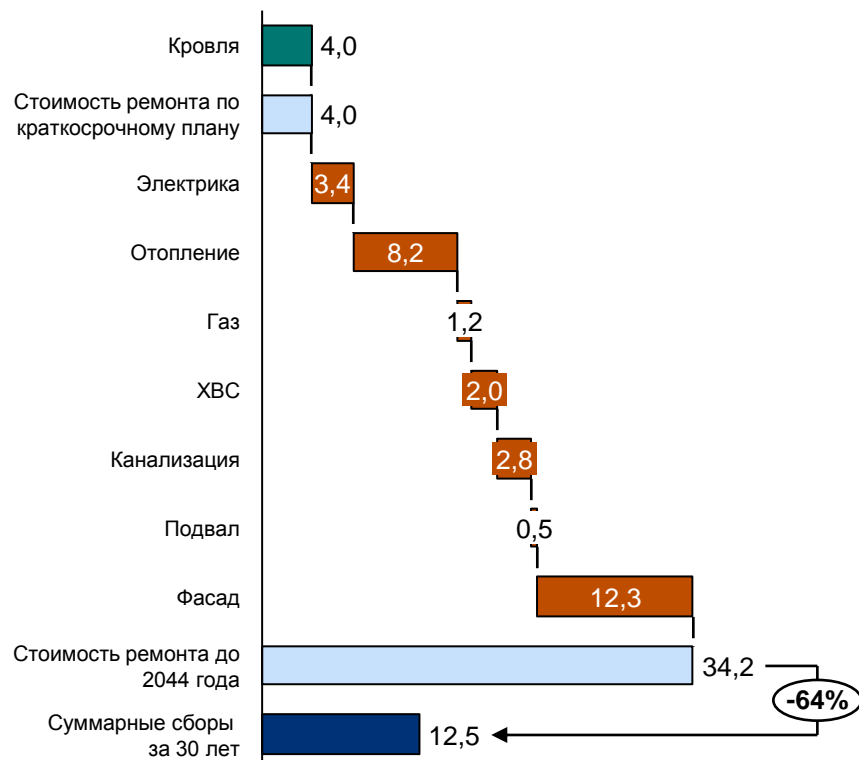
## Пример 1: г. Родники, д. 23

Площадь помещений: 3 577 м<sup>2</sup>



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

Площадь помещений: 6 936 м<sup>2</sup>



**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

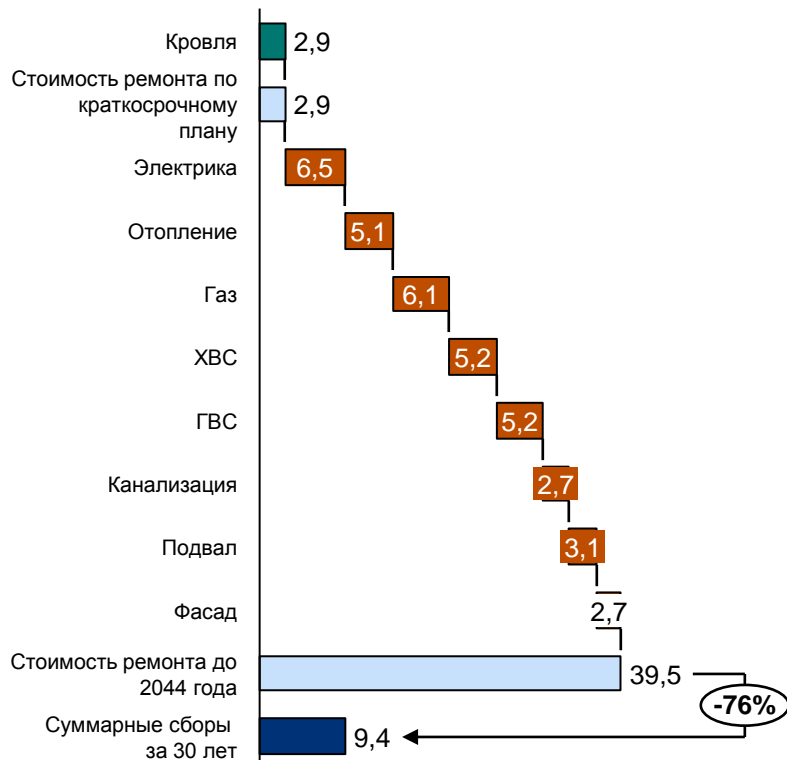
■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

■ 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 м<sup>2</sup>

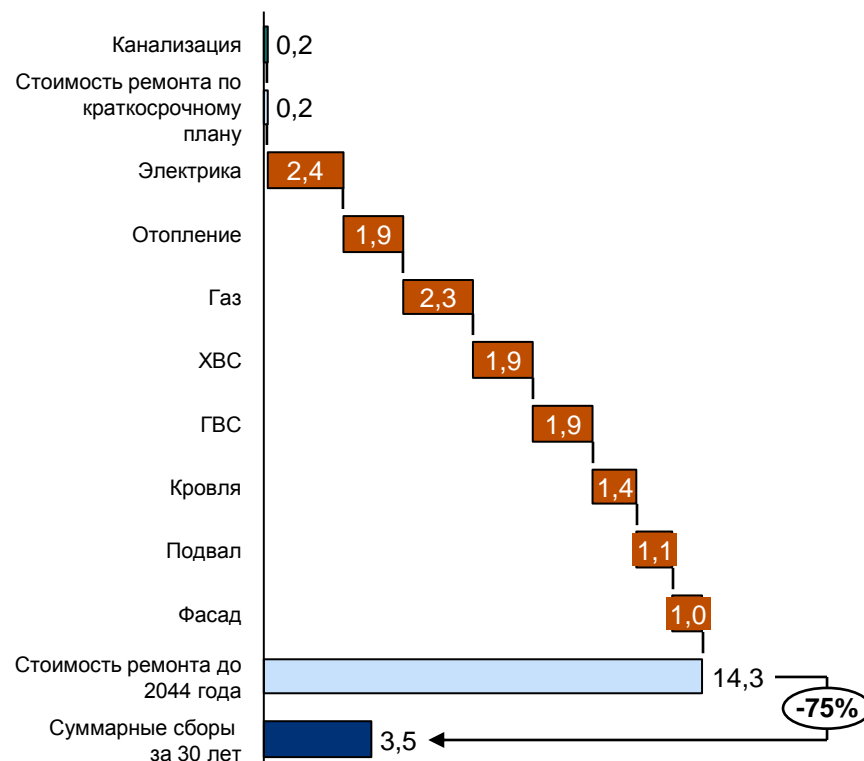
Число этажей – 5, число секций – 3



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

Площадь помещений: 1 457 м<sup>2</sup>

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

Млн рублей

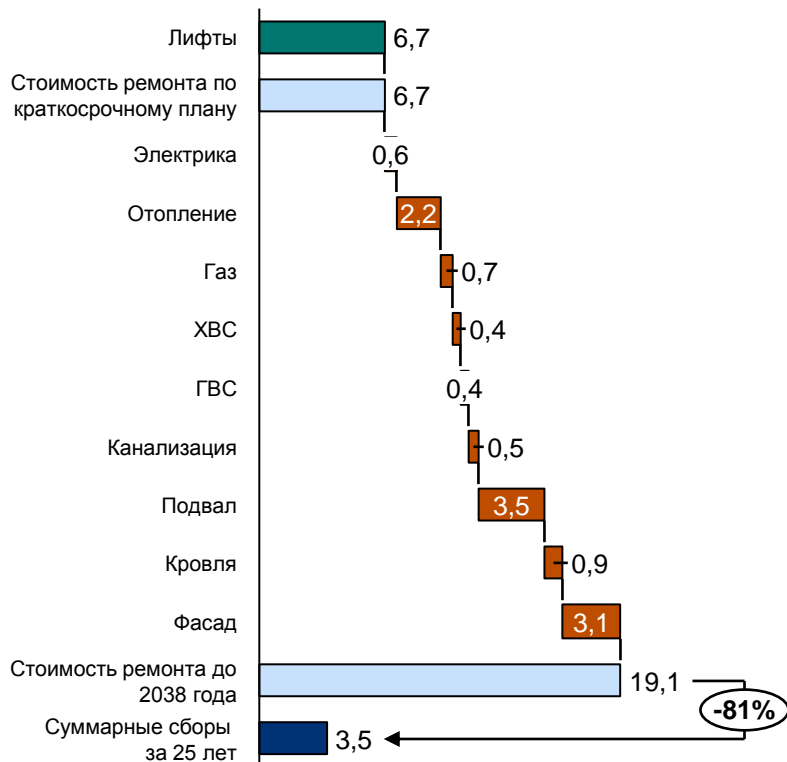
■ Работы, входящие в краткосрочную программу (2015 г.)

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

## Пример 1: г. Санкт-Петербург, ул. Зверинская, д. 34а

Площадь помещений: 1643,3 м<sup>2</sup>

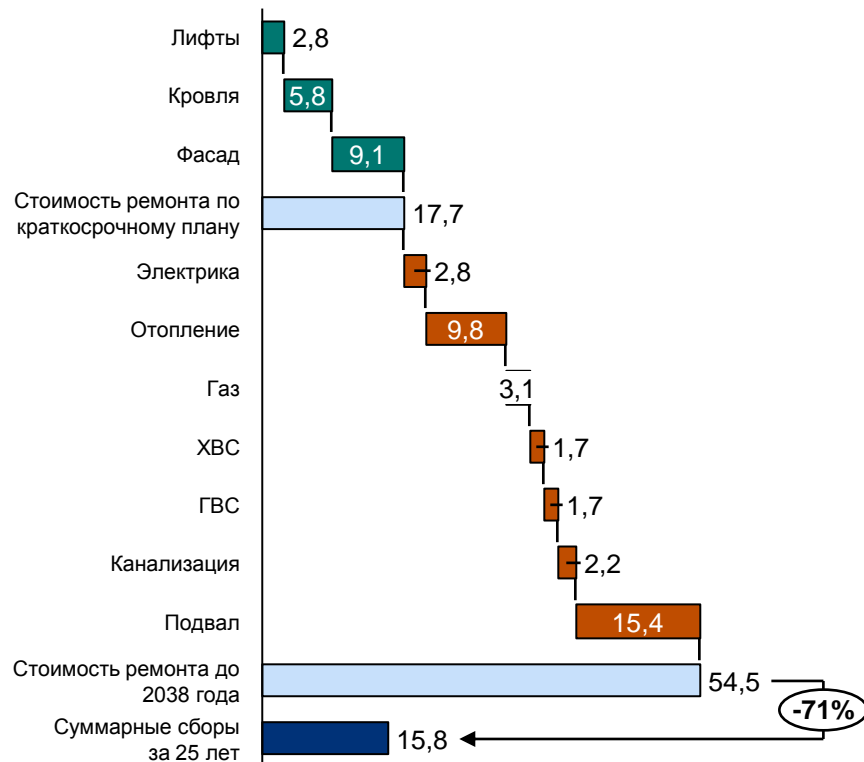
Год постройки – 1904. Число этажей – 5, число секций – 1



## Пример 2: г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Попова, д. 43а

Площадь помещений: 7301 м<sup>2</sup>

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

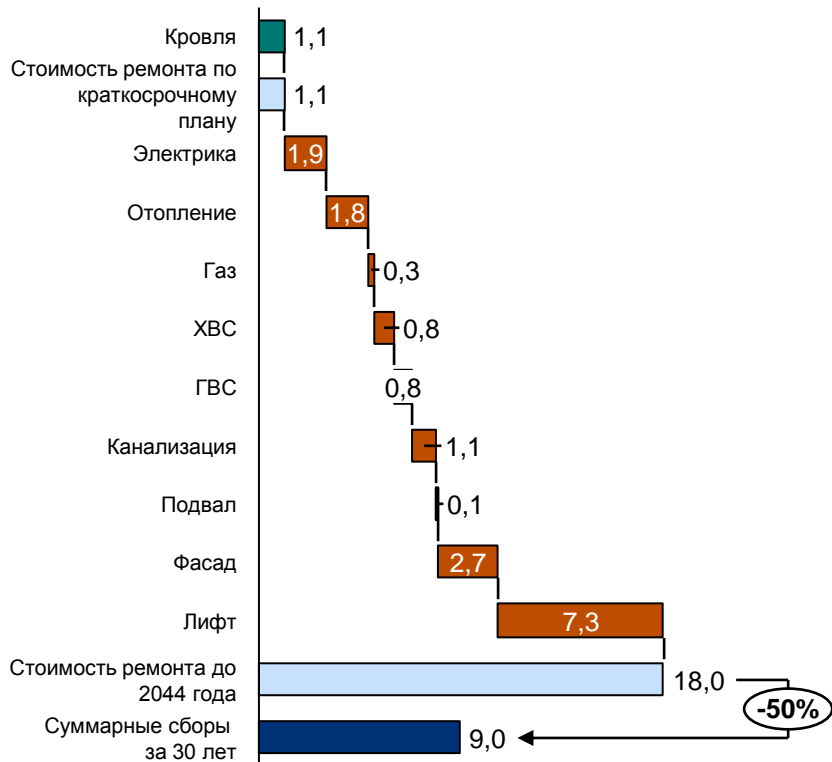
Млн рублей

■ 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 м<sup>2</sup>

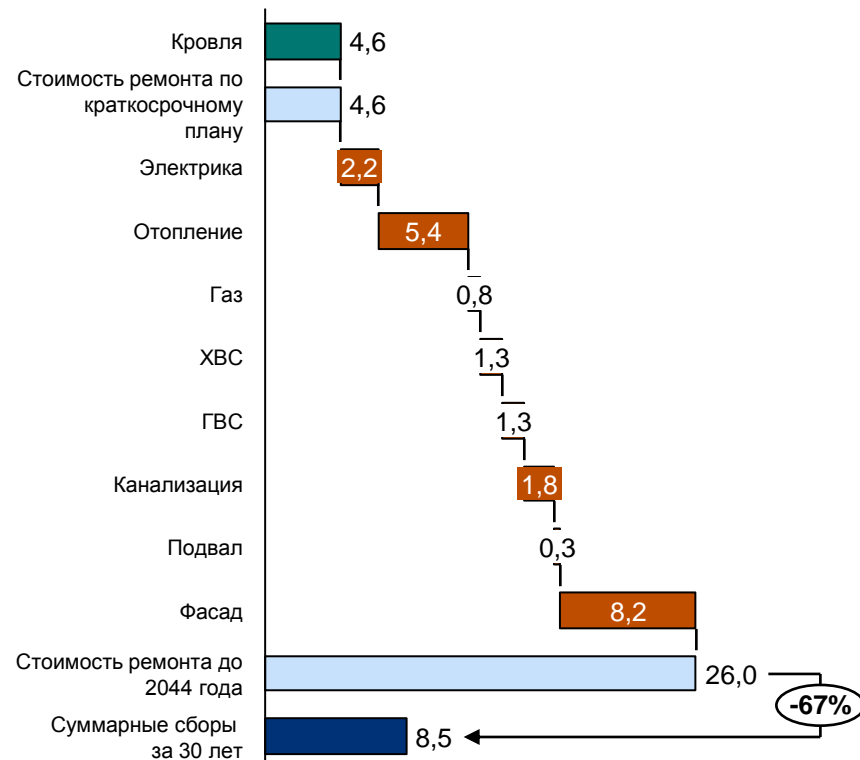
Число этажей – 9, число секций – 2



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

Площадь помещений: 3 687 м<sup>2</sup>

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 вноса на капитальный ремонт, не обеспечивает финансирование капитального ремонта.**

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

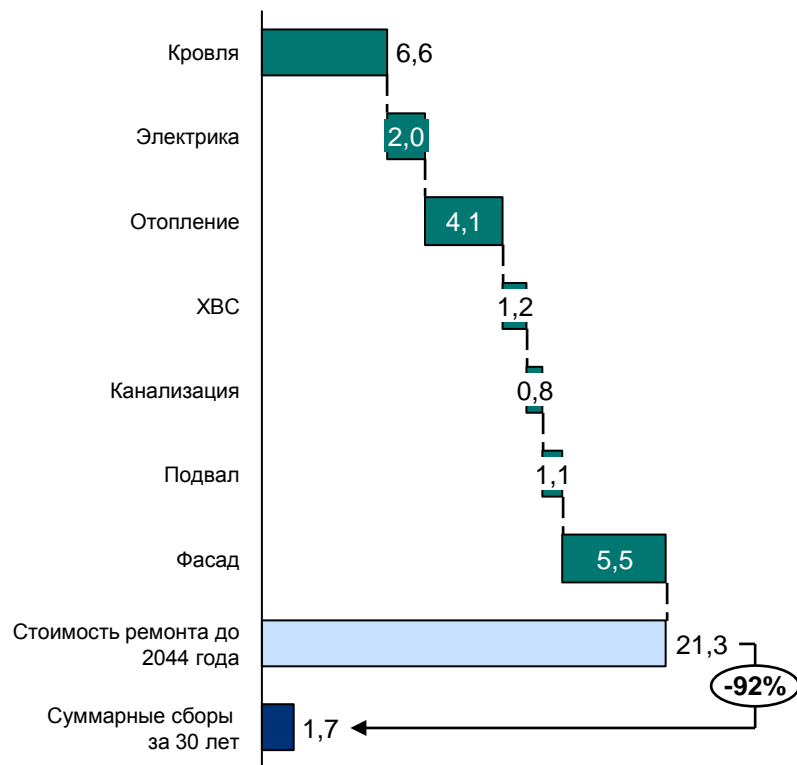
Млн рублей

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

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

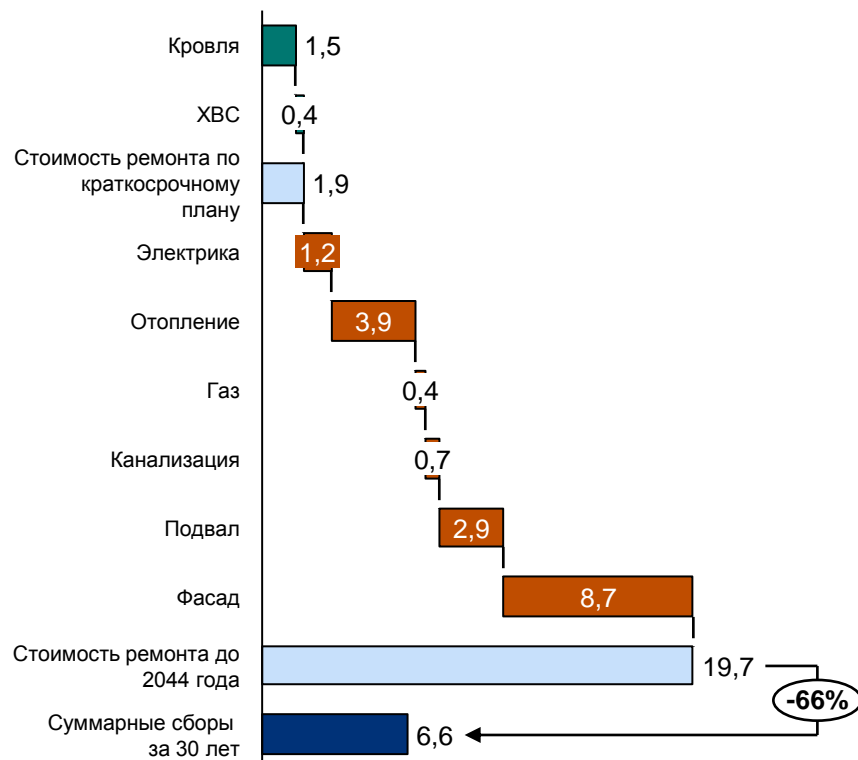
## Пример 1: г. Калининград, ул. Ю. Гагарина, д. 6-8

Площадь помещений: 796 м<sup>2</sup>



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

Площадь помещений: 3 128 м<sup>2</sup>



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

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

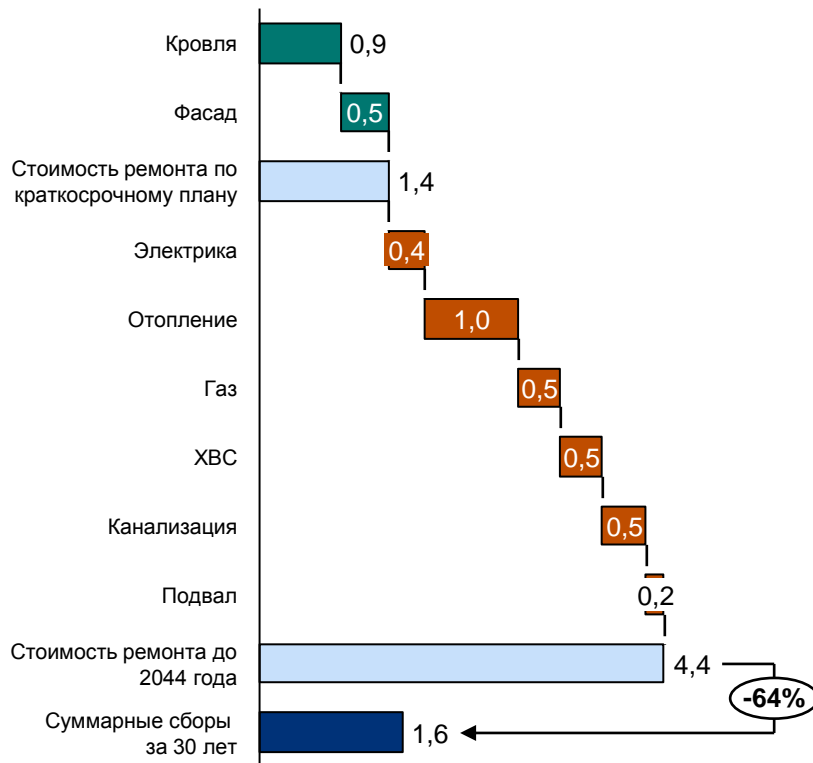
Млн рублей

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

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

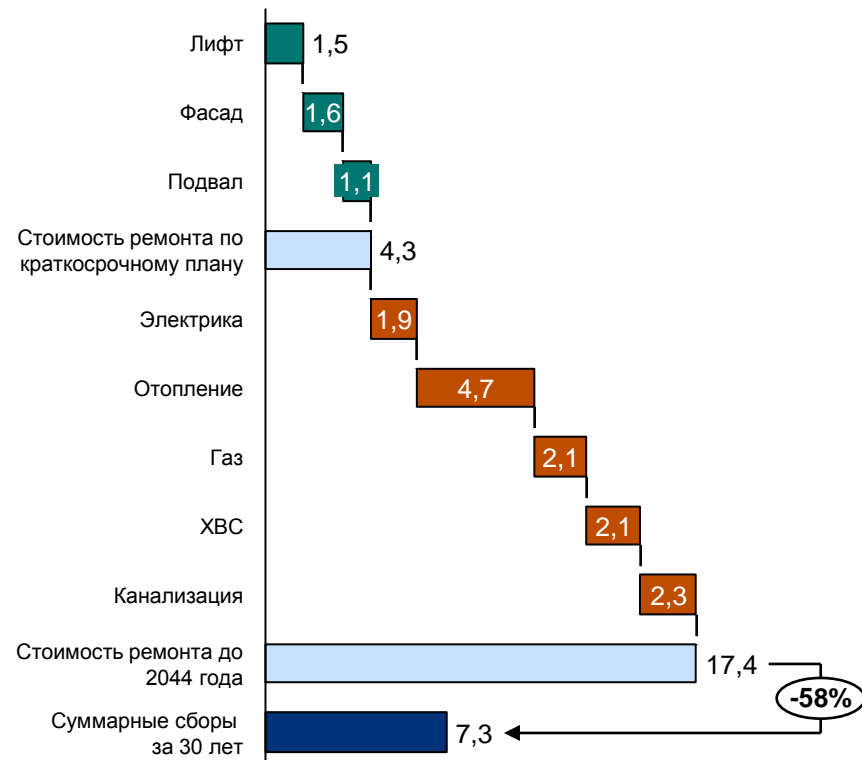
## Пример 1: г. Мичуринск, ул. Революционная д. 58

Площадь помещений: 690 м<sup>2</sup>



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

Площадь помещений: 3 237 м<sup>2</sup>



**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 МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ: пример 1

ПЯТИЭТАЖНЫЙ ЧЕТЫРЁХПОДЪЕЗДНЫЙ ДОМ СЕРИИ I-511

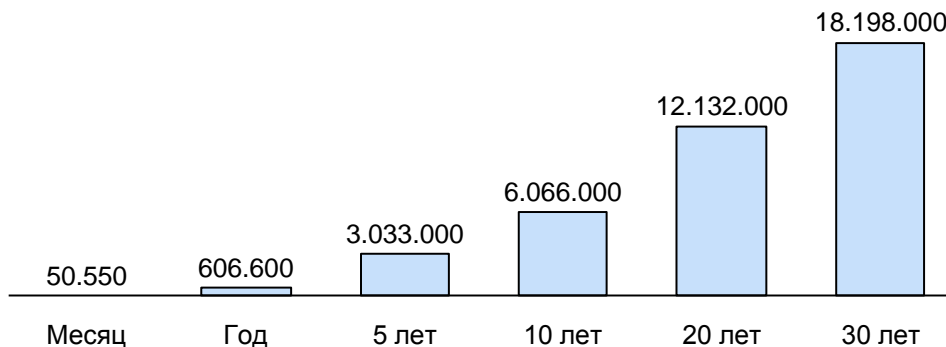


Проект капитального ремонта разработан ГУП «МЖНП» и получил заключение Мосгосэкспертизы

Год постройки: 1963  
Общая площадь: 3 370 м<sup>2</sup>  
Количество квартир в доме: Ежемесячный взнос (15 р./м<sup>2</sup>)

1-комн. (28—30 м<sup>2</sup>): 30 420—450 р.  
2-комн. (40—44 м<sup>2</sup>): 40 600—660 р.  
3-комн. (56,7 м<sup>2</sup>): 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 м<sup>2</sup>

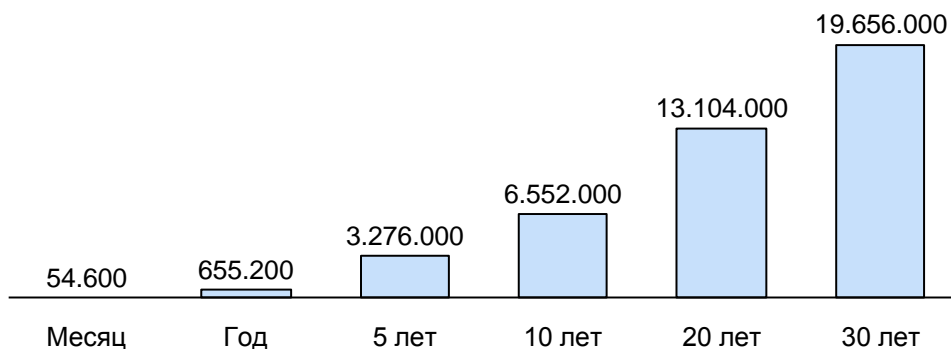
Количество квартир в доме: Ежемесячный взнос (15 р./м<sup>2</sup>)

1-комн. (30,6 м<sup>2</sup>): 27 459 р.

2-комн. (36,6 м<sup>2</sup>): 36 549 р.

2-комн. (44,3 м<sup>2</sup>): 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

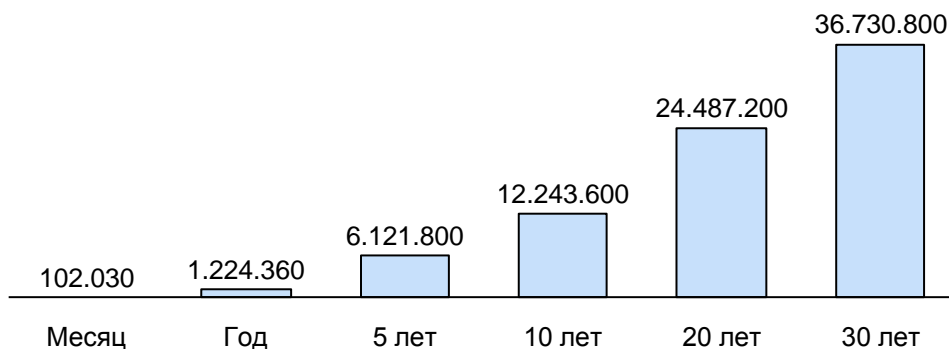
ЧЕТЫРНАДЦАТИЭТАЖНЫЙ ОДНОПОДЪЕЗДНЫЙ ДОМ СЕРИИ  
БАШНЯ ВУЛЫХА



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

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

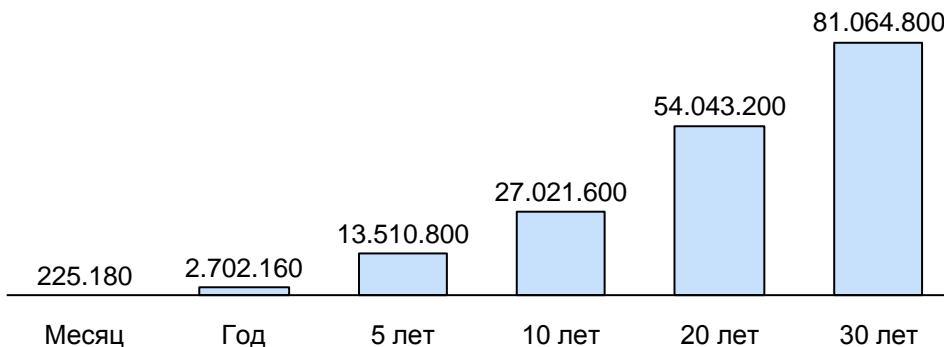
Количество квартир в доме: Ежемесячный взнос (15 р./м<sup>2</sup>)

1-комн. (33 м<sup>2</sup>): 18 510 р.

2-комн. (44—46 м<sup>2</sup>): 144 795 р.

3-комн. (63 м<sup>2</sup>): 126 1 110 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