

УДК 332.812.123(470.343)

АНАЛИЗ ЦЕЛЕСООБРАЗНОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РЕСПУБЛИКЕ МАРИЙ ЭЛ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМАМ III И IV ГРУПП КАПИТАЛЬНОСТИ

Дружинина М.А., Черепов В.Д., Суворова А.П.

*ФГБОУ ВО «Поволжский государственный технологический университет», Йошкар-Ола,
e-mail: mariadruzhinina1505@mail.ru*

В данной статье рассмотрен вопрос целесообразности включения многоквартирных домов III и IV групп капитальности в региональные программы капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Рассмотрены предпосылки внесения изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, в части разработки региональных программ. Также в статье приведено графическое отображение динамики изменения доли отремонтированных домов от общего жилищного фонда для трех регионов Российской Федерации (Республика Марий Эл, Белгородская область, Камчатский край) по годам. Предложены критерии выбора многоквартирных домов III и IV групп капитальности для включения их в региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Каждый критерий рассмотрен применительно к многоквартирным домам III и IV групп капитальности, расположенным в г. Йошкар-Оле Республики Марий Эл и включенным в региональную программу капитального ремонта. Сделан вывод, что при составлении региональных программ необходимо комплексное рассмотрение вариантов решения проблемы выбора многоквартирных домов, подлежащих ремонту. На основании укрупненного анализа установлено, что включение в программу капитального ремонта многоквартирных домов IV группы капитальности может повлечь за собой нерациональное расходование денежных средств. Относительно домов III группы капитальности можно сказать, что проведение капитального ремонта таких домов является целесообразным. Сделан вывод, что при составлении региональных программ капитального ремонта решение проблемы выбора многоквартирных домов должно быть основано на анализе комплекса параметров объектов, претендующих на включение в программу, включающих в себя: год постройки многоквартирных домов, фактическое техническое состояние их несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и коммуникаций, а также анализ целесообразности вложения финансовых средств в конкретный объект.

Ключевые слова: капитальный ремонт, группа капитальности многоквартирных домов, программа капитального ремонта, анализ целесообразности, техническое состояние

THE ANALYSIS OF THE FEASIBILITY OF THE TOTAL BUILDING RENOVATION PROGRAM INVOLVING MULTICOMPARTMENT BUILDINGS OF DURABILITY CATEGORIES 3 AND 4 IN THE REPUBLIC OF MARI EL

Druzhinina M.A., Cherepov V.D., Suvorova A.P.

*Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Volga State University
of Technology», Yoshkar-Ola, e-mail: mariadruzhinina1505@mail.ru*

The article is devoted to the question of expediency of inclusion of III and IV category apartment houses in the regional programs of capital repair of apartment houses. The prerequisites for introducing amendments to the Housing Code of the Russian Federation, regarding the development of regional programs, are observed. The article gives a graphical representation of the dynamics of the change in the proportion of renovated houses from the total housing stock for the three regions of the Russian Federation (Mari El Republic, Belgorod Region, Kamchatka Krai) by years. The criteria for selecting apartment houses of III and IV capitalization groups for inclusion in the regional capital repair programs for common property in apartment buildings are proposed. Each criterion is considered with reference to apartment houses of III and IV capitalization groups located in the city of Yoshkar-Ola of the Republic of Mari El and included in the regional capital repair program. It is concluded that the compilation of regional programs requires a comprehensive consideration of options for solving the problem of selecting apartment houses subject to repair. On the basis of the consolidated analysis it was revealed that the inclusion in the program of capital repairs of apartment buildings of the IV group of capitalization may entail inefficient spending of money. Concerning the houses of the third group of capitalization, it can be said that the overhaul of such houses is expedient. The conclusion is drawn that, when drawing up regional capital repair programs, the solution to the problem of the choice of apartment buildings should be based on the analysis of the complex of parameters of the objects claiming to be included in the program, namely: the year of construction of apartment buildings, the actual technical condition of their bearing and enclosing structures, engineering systems and communications, as well as the analysis of the feasibility of investing financial resources in a particular facility.

Keywords: major repairs, durability categories of multicompartment buildings, total building renovation program, the analysis of the feasibility, technical condition

Жилищный фонд Российской Федерации это более 3,65 млрд кв.м, из них 2,43 млрд кв.м составляет многоквартирный жилищный фонд (69%). На сегодняшний день одной из основных проблем жилищно-коммунального хозяйства является

изношенность многоквартирного жилищного фонда. Более 60% жилых домов введены в эксплуатацию более 30 лет назад.

Весь жилищный фонд в соответствии с Приложением 4 общей части к сборникам укрупненных показателей восстановитель-

ной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов [1] можно подразделить на следующие виды:

I. Здания каменные, особо капитальные: фундаменты каменные и бетонные, стены каменные (кирпичные, крупноблочные), перекрытия железобетонные.

II. Здания каменные, обыкновенные, фундаменты каменные, стены каменные (кирпичные, крупноблочные и крупнопанельные), перекрытия железобетонные или смешанные.

III. Здания каменные облегченные: фундаменты ленточные каменные и бетонные, стены – облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника, перекрытия деревянные или железобетонные.

IV. Здания деревянные, рубленые и брусчатые, смешанные; фундаменты ленточные бутовые, смешанные, брусчатые и смешанные (кирпичные и деревянные), перекрытия деревянные.

V. Здания сборно-щитовые, каркасные, сырцовые, глинобитные, саманные, фахверковые; фундаменты на деревянных столбах или бутовых столбах, стены каркасные, глинобитные и др., перекрытия деревянные.

VI. Здания каркасно-камышитовые и прочие облегченные, фундаменты глинобитные, грунтовые, перекрытия деревянные.

Основой данной классификации являются конструктивные особенности жилого дома.

Цель исследования: установление критериев определения целесообразности включения многоквартирных домов III и IV групп капитальности в региональные программы капитального ремонта.

Материалы и методы исследования

В советский период капитальный ремонт многоквартирного жилищного фонда был обязанностью исключительно государства, поскольку оно было единственным собственником почти всего жилья. С развалом СССР и последовавшей за ним приватизацией жилья ситуация кардинально изменилась – капитальный ремонт общедомового имущества в многоквартирных домах стал обязанностью собственников. В 1990-х гг. объемы капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда резко упали. Их рост начался только после создания в 2007 г. Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [2].

В связи с тем, что денежных средств на своевременное проведение капитального ремонта многоквартирных домов у государства было недостаточно и основная масса многоквартирных домов, которая возводилась сроком на 50–80 лет с условием проведения капитального ремонта каждые 15–20 лет, уже давно выработала свой ресурс, появилась проблема недофинансирования капремонта многоквартирных домов и накопления изношенности конструктивных элементов здания. Вследствие того, что данная проблема не носила локальный характер и была ак-

туальной на территории всех субъектов Российской Федерации, очевидно, что эффективное ее решение в части массовости не могло базироваться на инициативе регионов Российской Федерации. Подтверждением данного факта служит решение о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации.

Согласно Федеральному закону от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации утверждают региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах [3]. В Республике Марий Эл программа капитального ремонта разработана Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства региона и утверждена постановлением Правительства Республики Марий Эл от 31.12.2014 № 460. Также данный федеральный закон устанавливает обязанность собственников жилых помещений ежемесячно оплачивать тариф на проведение капитального ремонта многоквартирного дома.

Графическое отображение динамики изменения доли отремонтированных домов от общего жилищного фонда для трех регионов Российской Федерации (Республика Марий Эл, Белгородская область, Камчатский край) по годам, составленное по данным, представленным в открытых статистических источниках [4–6], изображено на рис. 1–3.

Проанализировав графики изменения доли отремонтированных домов от общего жилищного фонда, можно сделать вывод, что до внесения изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в 2012 г. и утверждения региональных программ капитального ремонта в субъектах Российской Федерации количество капитально отремонтированных домов снижалось.

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональная программа капитального ремонта) формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и включает в себя перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, за исключением многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу [3].

Результаты исследования и их обсуждение

Так как в данные региональные программы включаются все многоквартирные дома, расположенные на территории субъекта Российской Федерации, возникает проблема в экономической целесообразности включения в такие программы многоквартирных домов, относящихся к III и IV группам капитальности. Возраст таких домов варьируется от 50 лет и выше, в то время

как минимальная продолжительность эффективной эксплуатации до постановки на капитальный ремонт 10–15 лет. Многие из данных домов либо не ремонтировались, либо ремонтировались 10 и более лет на-

зад. Совокупность данных фактов очевидно демонстрирует необходимость анализа целесообразности включения указанных выше домов в региональную программу капремонта.

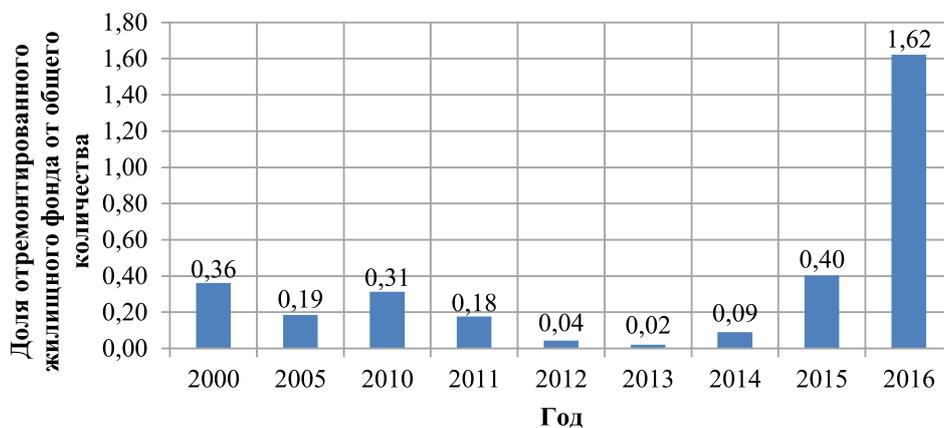


Рис. 1. Сводная статистика ремонта многоквартирных домов по годам в Республике Марий Эл

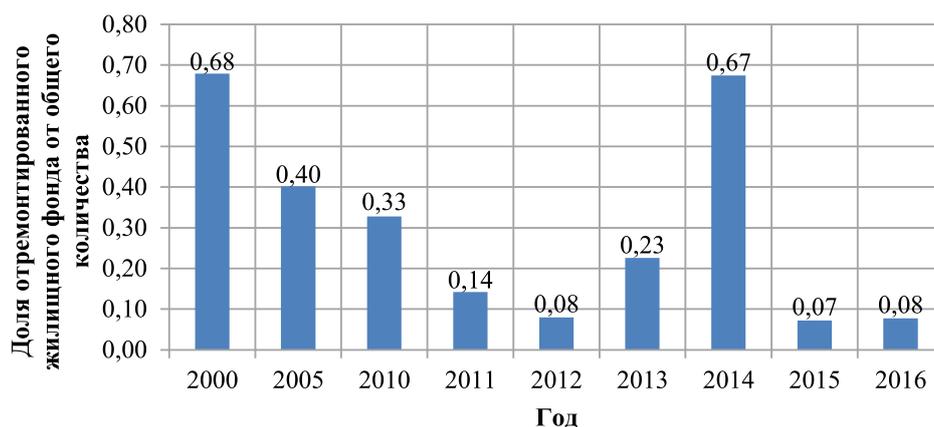


Рис. 2. Сводная статистика ремонта многоквартирных домов по годам в Белгородской области

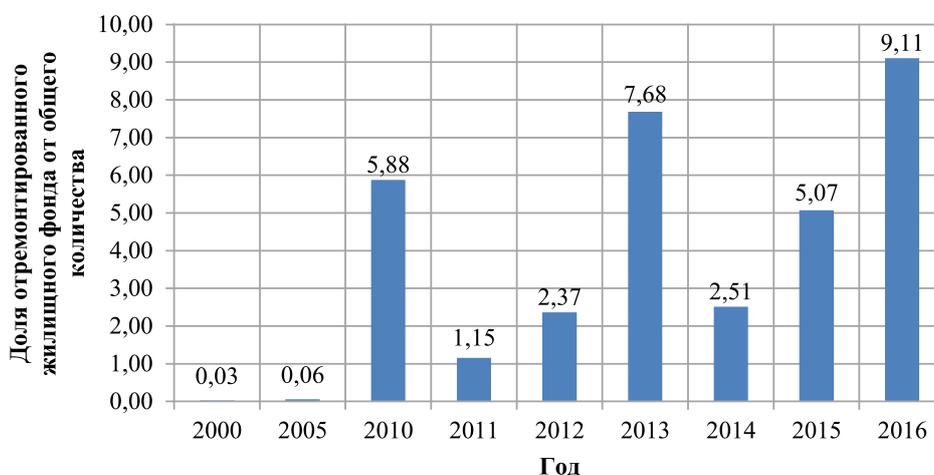


Рис. 3. Сводная статистика ремонта многоквартирных домов по годам в Камчатском крае

В качестве решения проблемы выбора многоквартирных домов III и IV групп капитальности, которые необходимо включить в программу капитального ремонта, можно выделить следующие варианты:

1. Осуществлять выбор, опираясь на год постройки жилого дома, то есть на продолжительность эксплуатации здания.

2. Проводить обследование каждого дома для определения его технического состояния (физического износа).

3. Осуществлять сравнительный анализ стоимости капитального ремонта многоквартирного дома и строительства точно такого же дома.

Многokвартирные дома III и IV групп капитальности, расположенные на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» и включенные в республиканскую адресную программу «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» на 2014–2043 гг., по годам ввода дома в эксплуатацию можно поделить следующим образом.

IV группа капитальности:

Тип 1 – 1956–1969 гг. (срок эксплуатации 50–60 лет).

Тип 2 – 1941–1955 гг. (срок эксплуатации 60–75 лет).

Тип 3 – 1917–1940 гг. (срок эксплуатации 75 и более лет).

III группа капитальности:

Тип 1 – 1956–1969 гг. (срок эксплуатации 50–60 лет).

Тип 2 – 1920–1955 гг. (срок эксплуатации 60 и более лет).

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации конструктивных элементов зданий до капитального ремонта определена Приложением 3 ведомственных строительных норм ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» [7] и составляет:

1. Ленточные фундаменты – 50–60 лет.

2. Стены:

– каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника – 30 лет;
– деревянные, рубленые и брусчатые – 30 лет.

3. Перекрытия деревянные оштукатуренные:

– междуэтажные – 60 лет;

– чердачные – 30 лет.

4. Стропильная система деревянная – 50 лет.

Опираясь на эффективный срок эксплуатации отдельных конструктивных элементов здания и на фактическую продолжительность эксплуатации здания в целом,

можно сделать вывод, что включать дома III и IV групп капитальности в региональную программу капитального ремонта нецелесообразно, поскольку фактический срок эксплуатации зданий превышает эффективный срок эксплуатации конструктивных элементов.

Комплексное исследование технического состояния основных конструктивных элементов многоквартирного дома, выполняется с целью определения фактического значения физического износа несущих и ограждающих конструкций объекта и здания в целом и установления, на его основе, факта пригодности / непригодности обследуемого объекта недвижимости для постоянного проживания людей. Оценка технического состояния проводится в соответствии с ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» [8], СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» [9], ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий [10].

На основании результатов технического обследования и расчетов физического износа можно сделать вывод, что многоквартирные дома III и IV групп капитальности со сроком службы 50 лет и более являются потенциально аварийными, физический износ зданий близок к 70%, следовательно, проводить капитальный ремонт таких домов нецелесообразно.

На основании результатов ранее реализованных исследований выполнен сравнительный анализ стоимости проведения капитального ремонта и строительства аналогичного дома в соответствии с выделенными типами, представленный в табл. 1, 2.

Таблица 1

Сравнительный анализ стоимости работ

IV группа капитальности	
Тип	Сравнение стоимости работ ($C_{стр.}$, $C_{рем.}$), руб.
1	$C_{стр.} \leq C_{рем.}$
2	$C_{стр.} \leq C_{рем.}$
3	$C_{стр.} < C_{рем.}$

Таблица 2

Сравнительный анализ стоимости работ

III группа капитальности	
Тип	Сравнение стоимости работ ($C_{стр.}$, $C_{рем.}$), руб.
1	$C_{стр.} > C_{рем.}$
2	$C_{стр.} \geq C_{рем.}$

где $C_{стр.}$ – стоимость строительства дома;
 $C_{рем.}$ – стоимость ремонтных работ.

На основании данных таблиц можно сделать вывод, что включение в программу капитального ремонта многоквартирных домов IV группы капитальности может повлечь за собой нерациональное расходование денежных средств. Относительно домов III группы капитальности можно сказать, что проведение капитального ремонта таких домов является целесообразным.

Выводы

Использование каждого варианта по отдельности не является точным и не дает необходимого эффекта, поэтому для более адекватной оценки целесообразности включения многоквартирных домов III и IV групп капитальности в региональные программы капитального ремонта следует использовать все три варианта в комплексе. Комплексное рассмотрение вариантов решения проблемы выбора многоквартирных домов, подлежащих ремонту, поможет избежать нерационального использования денежных средств как бюджета субъектов Российской Федерации, так и собственников помещений.

Список литературы

1. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. – М.: Издательство литературы по строительству, 1972. URL: http://upvs.kwinto.ru/interp.php?link=_000106.htm. (дата обращения: 02.07.2018).
2. Доклад о результатах анализа состояния системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах / Центр независимого мониторинга исполнения Указов Президента Российской Федерации «Народная экспертиза» ОНФ. – М., 2015. URL: <http://onf.ru> (дата обращения: 02.07.2018).
3. Федеральный закон от 25.12.2012 № 271-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_139776/ (дата обращения: 01.07.2018).
4. Статистический ежегодник «Республика Марий Эл». 2017: Стат. сб. / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Республике Марий Эл. – Йошкар-Ола. 2017. – 432 с. URL: <http://maristat.gks.ru> (дата обращения: 01.07.2018).
5. Белгородская область в цифрах. 2017: Крат. стат. сб. / Белгородстат. – 2017. – 272 с. URL: <http://belg.gks.ru> (дата обращения: 01.07.2018).
6. Камчатский статистический ежегодник. 2017: Статистический сборник / Камчатстат. – г. Петропавловск-Камчатский: Камчатстат, 2017 – 456 с. URL: <http://kamstat.gks.ru> (дата обращения: 01.07.2018).
7. ВСН 58-88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. приказом Госкомархитектуры РФ при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312) [Электронный ресурс]: нормативно-технический материал. – М.: Стройиздат, 1990. URL: <http://docs.cntd.ru/document/871001224> (дата обращения: 02.07.2018).
8. ГОСТ 31937-2011 Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния. Введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 декабря 2012 г. № 1984-ст. – 2011. – 53 с.
9. СП 13-102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. Введ. 2003-08-21. – М.: Изд-во стандартов, 2004. – 64 с.
10. ВСН 53-86(р) Правила оценки физического износа жилых зданий (утв. приказом Госгражданстроя РФ при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446) [Электронный ресурс]: нормативно-технический материал. URL: <http://docs.cntd.ru/document/9051553> (дата обращения: 02.07.2018).