

Научная статья

УДК 332.812.123

DOI 10.18101/2304-4446-2023-1-13-20

РАЗРАБОТКА МОДЕЛИ УСТАНОВЛЕНИЯ ТАРИФОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ЖИЛЬЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА

© Астафьев Александр Сергеевич

аспирант

astafiev1999@mail.ru

© Грушина Ольга Валерьевна

доктор экономических наук, доцент

olga7771972@mail.ru

Байкальский государственный университет

Россия, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11

Аннотация. Актуальность исследования заключается в определении обоснованного уровня тарифов на капитальный ремонт многоквартирных домов Российской Федерации. В 2014 г., с момента начала взимания данного сбора во всех регионах тариф был установлен исходя из недопущения социальной напряженности, т. е. на минимальном уровне. Не была осуществлена какая-либо унификация тарифов в рамках всей страны. Целью исследования является разработка модели установления минимального размера взноса на проведение капитального ремонта многоквартирных домов.

Ключевые слова: капитальный ремонт, жилищный фонд, многоквартирный дом, взнос на капитальный ремонт, минимальный размер взноса, аварийный жилой фонд.

Для цитирования

Астафьев А. С., Грушина О. В. Разработка модели установления тарифов на капитальный ремонт жилья в зависимости от стоимости строительства // Вестник Бурятского государственного университета. Экономика и менеджмент. 2023. № 1. С. 13–20.

По данным Министерства жилищной политики и энергетики Иркутской области, средний размер минимального взноса на капитальный ремонт в субъектах Сибирского федерального округа (СФО) составляет 8,2 р./м² (рис. 1). При этом в Иркутской области данный тариф практически наименьший и составляет в среднем 5,9 р./м², что, по мнению Фонда капитального ремонта Иркутской области может хватить только на 2–4 вида работ из 13 утвержденных в Иркутской области для проведения капитального ремонта. Ряд ученых [1–8] также уделяет значительное внимание данной проблеме.

Из рисунка 2 можно наблюдать, что в 2021 г. было увеличение взноса на капитальный ремонт многоквартирных домов во многих регионах. В Иркутской области, как это уже сложилось, никаких изменений не последовало. Та же самая ситуация сложилась и в 2022 г. (рис. 3). Пока в Омской области взносы на капитальный ремонт повышаются более чем на 70%, Иркутская область так и остается с проблемой недофинансирования капитального ремонта и всеми вытекаю-

щими последствиями, а именно ветшание конструкций жилых домов и увеличение их аварийности.

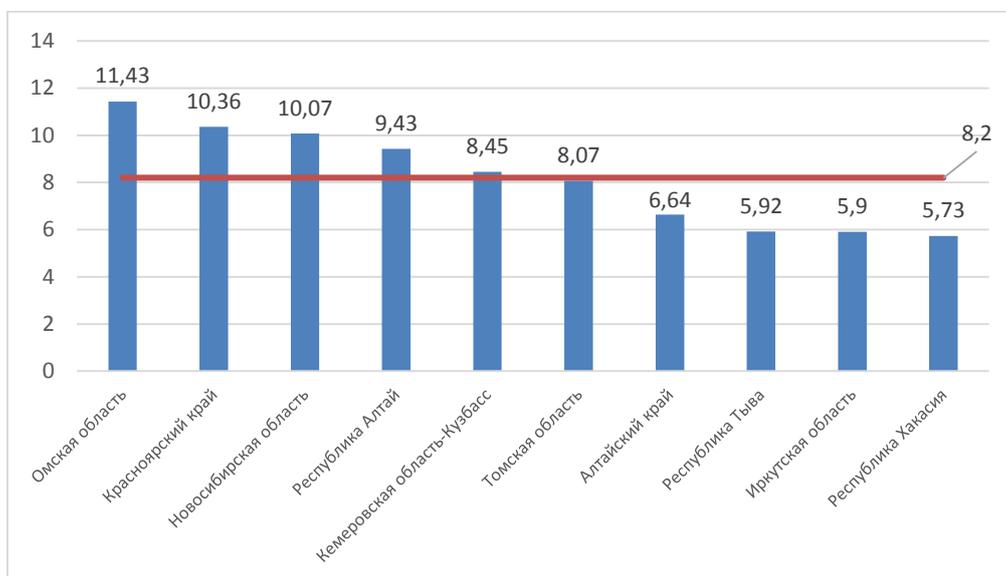


Рис. 1. Средние размеры минимальных взносов, установленных в субъектах Сибирского федерального округа, р./м² в мес.

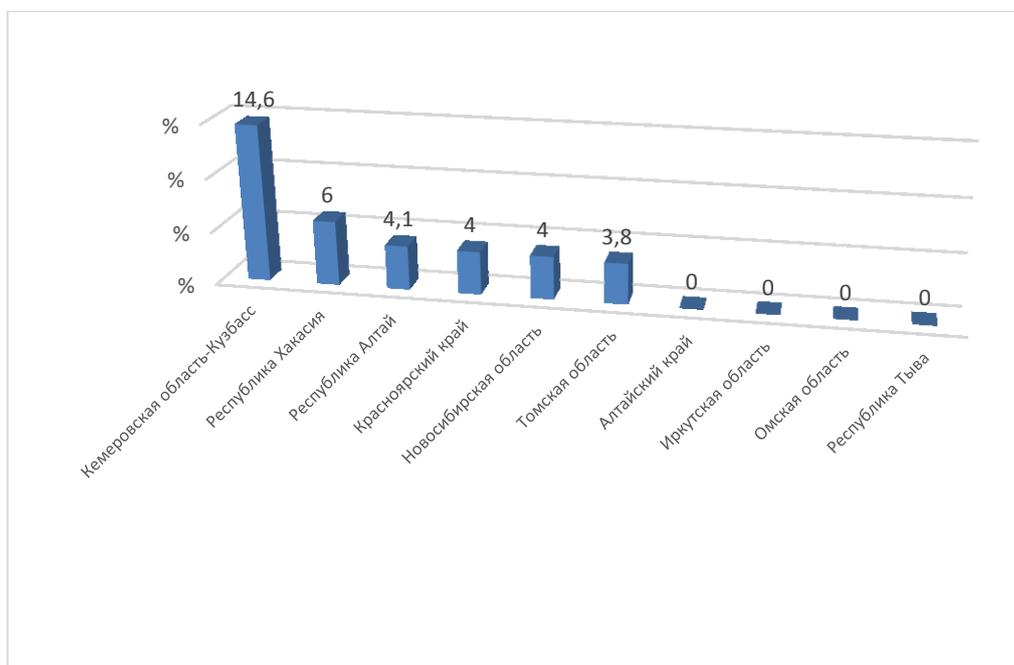


Рис. 2. Увеличение взноса на капитальный ремонт на 2021 г. (в процентах к предыдущему)

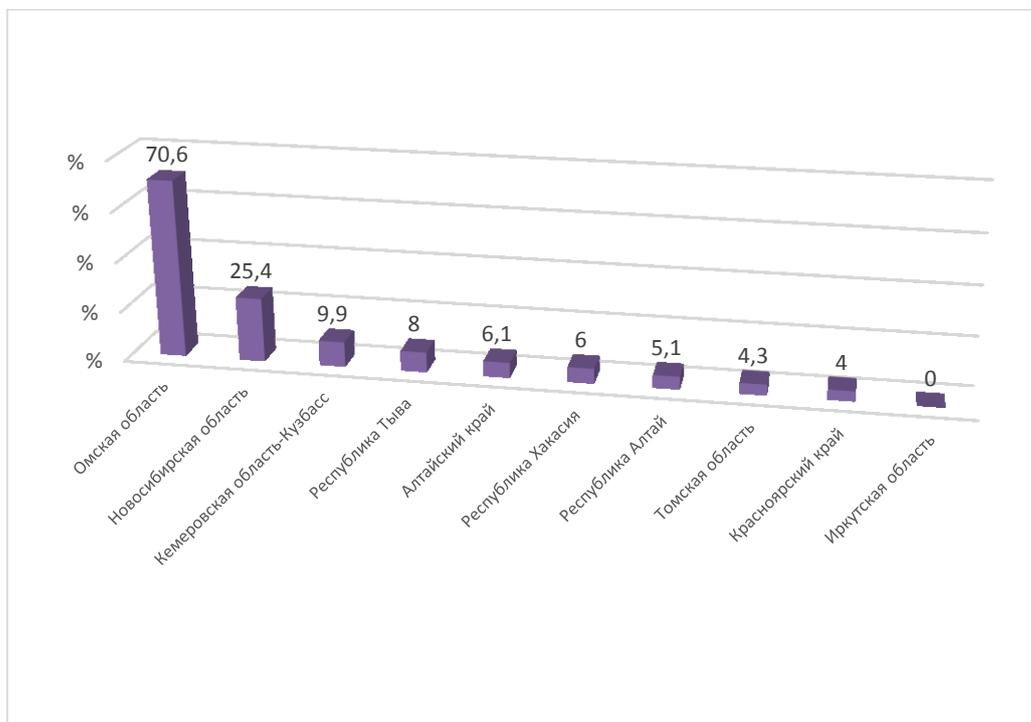


Рис. 3. Увеличение вноса на капитальный ремонт на 2022 г. (в процентах к предыдущему)

Причины этого, очевидно, политические, правительство региона не желает брать на себя ответственность за повышение тарифов на капитальный ремонт многоквартирных домов. Ряд ученых [9–14] уже давно задаются вопросами достаточности установленной величины тарифов на проведение капитального ремонта. Для решения этой проблемы возникла необходимость разработать методику автоматического расчета и установления минимального размера вноса на проведение капитального ремонта в рамках всей страны, на основании взаимосвязи различных экономических показателей.

В таблице 1 представлена статистика по некоторым областям федеральных округов Российской Федерации, а именно установленный в этих областях тариф на капитальный ремонт, стоимость строительства 1 м^2 в первом квартале 2022 г., средняя заработная плата за 2021 г., установленный минимальный размер оплаты труда в 2022 г. и величина прожиточного минимума. Уточним, что стоимость строительства 1 м^2 предложено брать за основу в соответствии с утверждаемыми расценками на каждое полугодие приказом Министерства строительства РФ¹.

¹ О нормативе стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по Российской Федерации на первое полугодие 2022 года и показателях средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения по субъектам Российской Федерации на I квартал 2022 года: приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17.12.2021 № 955/пр.

Таблица 1

**Сводные результаты анализа тарифов на капитальный ремонт
и отдельных социально-экономических показателей**

Федеральный округ	Область	Установленный тариф на кап. ремонт	Стоимость 1 м ² в 1 кв. 2022 г., р.	Зар. плата 2021 г.	МРОТ 2022 г.	Прожит. минимум
Центральный ФО	Моск. обл.	12	108 488	63 410	16 300	14 123
	Воронеж. обл.	9,44	63 073	40 876	13 890	10 157
	Белгор. обл.	9,22	63 940	41 382	13 890	10 038
Северо-Западный	Ленинград. обл.	8,98	86 080	52 529	13 890	12 070
	Вологодск. обл.	9,2	53 108	45 444	13 890	12 070
	Архангель. обл.	9,96	81 055	57 397	13 890	14 203
Южный	Краснодар. край	5,32	81 587	40 774	13 890	11 682
	Ростовская обл.	9,92	62 774	39 090	16 668	11 329
	Волгоград. обл.	7,5	52 371	38 055	13 890	10 412
Северо-Кавказский	Республика Дагестан	6,5	46 708	32 112	13 890	10 875
	Ставроп. край	8,63	45 285	37 354	13 890	10 755
	Чеченск. респ.	6,72	51 302	31 272	13 890	11 472
Приволжский	Респ. Башкортостан	8,1	72 565	41 662	13 890	10 397
	Респ. Татарстан	6,11	96 108	44 934	13 890	10 204
	Нижегородск. обл.	6,83	88 852	41 508	13 890	11 233
Уральский	Свердл. обл.	10,11	83 394	48 415	13 890	11 592
	Тюменск. обл.	7,5	71 264	55 911	13 890	11 950
	Челяб. обл.	8,6	50 289	43 778	13 890	11 887
Сибирский	Красноярск. край	8,35	72 277	60 058	13 890	11 682
	Новосиб. обл.	8,35	68 319	46 546	13 890	12 775
	Иркутск. обл.	7,87	80 910	54 433	13 890	12 667
Дальневосточный	Прим. край	8,78	116 409	55 227	13 890	14 312
	Хабар. край	8,32	106 887	59 574	13 890	16 871
	Забайк. край	7,68	86 101	50 109	13 890	13 982

Проведем анализ зависимости установления тарифов на капитальный ремонт от представленных в таблице показателей. Это можно сделать путем проведения регрессионного анализа при помощи ПО MS Excel.

После проведения корреляционного анализа (табл. 2), прослеживается почти полное отсутствие взаимосвязи между установленным тарифом на капитальный ремонт и стоимостью строительства 1 м². Коэффициент парной корреляции между установленным тарифом и стоимостью строительства составляет 0,16, что говорит о фактически полном отсутствии зависимости влияния затрат на строительство в регионах и устанавливаемой величины тарифа на капитальный ремонт. Так, например, в Ленинградской области при тарифе 8,98 р./м² стоимость строительства 1 м² составляет 86 080 р., а в Ставропольском крае при тарифе 8,63 р./м² установленная стоимость строительства 1 м² составляет чуть больше 45 000 рублей. При этом прослеживается средняя зависимость между уровнем заработной платы в регионах и установленными в них тарифах на капитальный ремонт, что может свидетельствовать о социально ориентированном характере установления величины взносов.

Таблица 2

Результаты корреляционного анализа

	Установленный тариф на кап. ремонт	Стоимость 1 м ² в 1 кв. 2022 г., р.	Средняя зар. плата 2021	МРОТ 2022	Установленный прожит. минимум
Установленный тариф на кап. ремонт	1				
Стоимость 1 м ² в 1 квартале 2022 г., р.	0,16	1			
Средняя заработная плата 2021 г.	0,45	0,70	1		
МРОТ 2022 г.	0,53	0,14	0,12	1	
Установленный прожиточный минимум	0,28	0,62	0,71	0,11	1

Можно признать, что социально ориентированные тарифы с учетом высокой инфляции, особенно установившейся в последнее время, просто не смогут позволить выполнять обязательства перед населением по проведению капитального ремонта в рамках установленного срока, то есть деньги с населения Фонды капитального ремонта собрать смогут, но их хватит от силы только на какие-то 1–2 вида работ, что не позволит здание привести в должный вид и оно просто начнет ветшать усиленными темпами и через 20–30 лет страна получит массовое признание многоквартирных домов ветхими и аварийными.

Капитальный ремонт — это те же самые строительные работы. Если государство устанавливает ежеквартально своим приказом стоимость строительства в том или ином регионе для строительства социального жилья, то синхронно с этим должны корректироваться и тарифы на капитальный ремонт.

В связи с этим абстрагируемся от влияния на величину тарифа социально ориентированных факторов и проведем выявление такой зависимости только в зависимости от утверждаемой стоимости строительства. Результаты регрессионного анализа представлены в таблице 3.

Таблица 3

Результаты регрессионного анализа

R-квадрат	0,92
<i>Критерий Фишера</i>	270,5
<i>t-статистика (Критерий Стьюдента)</i>	16,4
Y-пересечение	
Переменная X	0,0001

Полученные результаты: $R^2 > 0,9$, что является важным показателем надежности модели и свидетельствует о том, что изменение тарифа на капремонт на 92% зависит от изменения стоимости строительства. Критерий Фишера F больше табличного значения для выбранного числа наблюдений в несколько раз, критерий Стьюдента в несколько раз больше табличного значения, что свидетельствует о высокой надежности полученной модели.

Исходя из результатов регрессионного анализа получим уравнение для нахождения тарифа на капитальный ремонт в зависимости от установленной стоимости 1 м² жилья:

$$y = 0,0001 \cdot x,$$

где y — величина тарифа на капитальный ремонт; x — установленная стоимость 1 м².

Таким образом, ежеквартальная минимальная величина тарифа на капитальный ремонт может устанавливаться автоматически на основе разработанной нами методики после утверждения ее на уровне Министерства строительства РФ. Эта методика должна учесть интересы и строительных организаций, и собственников жилья, которые должны получить качественный капитальный ремонт. Также это уравнение учитывает и социальную ориентированность тарифа, поскольку рассчитано на основе выборки утвержденных тарифов в различных регионах, имеющих явно выраженную социальную направленность.

Соответственно Министерство строительства РФ, утверждая ежеквартальную величину стоимости строительства 1 м² жилья в разных регионах, сможет точно также автоматически устанавливать величину сборов на капитальный ремонт, рекомендованную для каждого региона. При этом регионы, установившие дифференцированную величину тарифа в зависимости от типов зданий, смогут на основе рекомендованной величины тарифа на капитальный ремонт устанавливать дифференцированные значения для разных типов домов, то есть для каких-то домов выше рекомендованной нормы, а для каких-то ниже с учетом социального фактора. Данную дифференциацию на примере Иркутской области планируется привести в дальнейшей работе.

Такой подход избавляет регионы от необходимости сдерживать повышение тарифов по политическим мотивам, как это часто бывает, в том числе и в Иркутской области. Ведь именно этот факт с 2014 г. не позволил несколько раз сменившемуся правительству и губернаторам провести индексацию тарифа, боящимся отрицательной реакции электората.

Литература

1. Алексеева Н. А., Журавлев Е. С. Обоснование норматива затрат на капитальный ремонт многоквартирного дома // *Экономические науки*. 2012. № 96. С. 173–177. Текст: непосредственный.
2. Жижко И. Б., Демьянов К. В. Расчет резерва на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов Ленинского района г. Иркутска // *Известия Иркутской государственной экономической академии*. 2012. № 4. С. 106–108. — EDN PATPEB. Текст: непосредственный.
3. Кивилевич Л. Б., Маслова Н. В., Одокиенко Е. В. Вопросы содержания, текущего и капитального ремонта многоквартирных жилых домов и пути их решения // *Жилищное строительство*. 2014. № 4. С. 3–6. Текст: непосредственный.
4. Клюев В. Д., Журавлев П. А., Зайцев Д. А. Оценка затрат на реализацию региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов // *Нормирование и оплата труда в строительстве*. 2019. № 1. С. 58–63. Текст: непосредственный.
5. Ковалевская О. С., Юденко М. Н. Регулирование взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов // *Теория и практика управления государственными функциями и услугами. Тарифное регулирование: сборник научных трудов по итогам III Национальной научно-практической конференции*. Санкт-Петербург, 2020. С. 141–145. Текст: непосредственный.
6. Совершенствование подходов к оценке затрат на проведение капитального ремонта многоквартирных домов в Российской Федерации на примере Иркутской области / С. А. Астафьев, Д. А. Воронов, Г. В. Хомкалов [и др.]. Иркутск: Издательский дом Байкальск. гос. ун-та, 2021. 206 с. EDN UNUOTX. Текст: непосредственный.
7. Хомкалов Г. В., Торгашина И. Г., Демьянов К. В. Планирование воспроизводства жилищного фонда в условиях неопределенности региональной экономики // *Baikal Research Journal*. 2016. Т. 7, № 2. С. 8. doi: 10.17150/2411-6262.2016.7(2).8. EDN VREKTD. Текст: непосредственный.
8. Чернышов Л. Н., Астафьев С. А., Вакулина В. П. Капитальный ремонт многоквартирных домов: проблемы формирования и направления развития // *Известия Иркутской государственной экономической академии*. 2015. Т. 25, № 1. С. 85–94. doi: 10.17150/1993-3541.2015.25(1).85-94. EDN TIWVCR. Текст: непосредственный.
9. Елюкина Ю. В. Проблема соответствия стоимости капитального ремонта многоквартирных жилых домов фактическим затратам // *Вестник ИжГТУ им. М. Т. Калашникова*. 2017. № 4. С. 61–64. doi: 10.22213/2413-1172-2017-4-61-64. Текст: непосредственный.
10. Карпова Е. А., Овсянникова Т. Ю. К вопросу экономического обоснования размера взноса на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов // *Исследования молодых ученых: экономическая теория, социология, отраслевая и региональная экономика*. Новосибирск: Изд-во Ин-та экономики и организации промышленного производства СО РАН, 2015. 111–116 с. Текст: непосредственный.
11. Куликова Л. В. К вопросу о формировании взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах // *Ползуновский альманах*. 2020. № 2. С. 100–104. Текст: непосредственный.
12. Мочулаев В. Е. Оценка необходимого размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме // *Вопросы оценки*. 2014. № 2 (76). С. 29–35. Текст: непосредственный.
13. Мочулаев В. Е. Размеры платы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах // *Молодой ученый*. 2013. № 8. С. 223–227. Текст: непосредственный.

14. Радишевская Д. Д. Формирование платы за капитальный ремонт многоквартирных жилых домов // 63-я Университетская научно-техническая конференция студентов и молодых учёных: избранные доклады. Томск, 2017. С. 159–162. Текст: непосредственный.

Статья поступила в редакцию 01.11.2022; одобрена после рецензирования 01.02.2023; принята к публикации 01.02.2023

DEVELOPMENT OF A MODEL FOR ESTABLISHING TARIFFS
FOR MAJOR REPAIRS OF HOUSING
DEPENDING ON CONSTRUCTION COST

Aleksandr S. Astafyev
Research Assistant
astafiev1999@mail.ru

Olga V. Grushina
Dr. Sci. (Econ.), A/Prof.
olga7771972@mail.ru

Baikal State University
11 Lenina St., Irkutsk 664003, Russia

Abstract. The relevance of the study lies in determining the reasonable level of tariffs for major repairs of apartment buildings in the Russian Federation. In 2014, with the beginning of collecting this fee in all regions, the tariff was established at a minimum level for preventing social tension. There was no unification of tariffs throughout the country. The study is aimed at development of a model for establishing the minimum contribution for the overhaul of apartment buildings.

Keywords: major repairs, housing stock, apartment building, fee for major repairs, minimum level of fee, dilapidated housing.

For citation

Astafyev A. S., Grushina O. V. Development of a Model for Establishing Tariffs for Major Repairs of Housing Depending on Construction Cost. *Bulletin of Buryat State University. Economy and Management.* 2023; 1: 13–20 (In Russ.).

The article was submitted 01.11.2022; approved after reviewing 01.02.2023; accepted for publication 01.02.2023.