

УДК 332.812

**МЕТОДИКА РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ СУЩЕСТВУЮЩЕГО МЕХАНИЗМА РАСЧЕТА
СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ГОРОДА****О.А. КАМЕКО***(Представлено: канд. экон. наук, доц. С.В. ИЗМАЙЛОВИЧ)*

Представлена методика реструктуризации существующего механизма расчета стоимости капитального ремонта жилищного фонда города. При реализации реструктуризации происходит формирование нового тарифа по статье «Капитальный ремонт» жилищно-коммунальных услуг для населения с учетом реализации тепловой модернизации. Представлен алгоритм осуществления программы по тепловой модернизации жилищного фонда города.

Капитальный ремонт относится к основной жилищно-коммунальной услуге и предоставляется с целью восстановления основных физико-технических, эстетических и потребительских качеств жилого дома, его конструктивных элементов, инженерных систем, утраченных в процессе эксплуатации в сроки, определенные местными исполнительными и распорядительными органами или иными государственными органами в соответствии с законодательством. Плата за капитальный ремонт вносится плательщиком жилищно-коммунальных услуг ежемесячно для возмещения затрат по капитальному ремонту и прямо пропорциональна общей площади принадлежащего потребителю помещения.

Система организации проведения капитального ремонта в республике является распределительной и не предполагает накопление средств, отчисляемых гражданами на конкретный жилой дом. Данные средства на счетах на аккумулируются, а постоянно находятся в обороте (при поступлении на счет направляются на расчеты с подрядными организациями), что обеспечивает республике постоянное выполнение работ по капитальному ремонту жилищного фонда текущего года по графикам проведения капитального ремонта, утверждаемого местными органами власти.

В целях повышения эффективности жилищного фонда по вопросу теплоэффективности предлагается реализовать алгоритм программы по тепловой модернизации города (на примере г. Новополоцка). Алгоритм включает в себя реализацию восьми этапов, заключенных в два цикла (рис.). Общая продолжительность реализации программы составляет 20 лет.

Примем среднее значение площади квартиры в многоквартирном жилом доме как 60 м², тогда для данного объекта недвижимости (табл.).

Таблица 1. – Расчет потребности в тепловой энергии для объекта недвижимости

Наименование параметра	Единица измерения	Расчетная формула / комментарий	Значение
Площадь объекта недвижимости (S)	м ²	Принята условно	60
Среднее значение мощности отопительной системы, в месяц (M _{ср})	Гкал/м ²	$M_{ср}=(M_1+\dots+M_n)/n$, где M ₁ , M _n – значения мощности отопления от первого значения до n-ного, n – число принятых периодов.	0,0173
Потребность в тепловой энергии для расчетного объекта, в месяц (M _{ом})	Гкал	$M_{ом}=M_{ср}\cdot S$, где S – площадь объекта (п.1).	1,038
Длительность отопительного сезона, в год (T _{ос})	месяц	Согласно ТНПА, отопительный сезон длится 6 месяцев, если иное не обусловлено погодными или другими условиями.	6
Потребность в тепловой энергии для расчетного объекта, за отопительный сезон (M _{оос})	Гкал	$M_{оос}=M_{ом}\cdot T_{ос}$, где T _{ос} – длительность отопительного сезона (п.4).	6,228

Источник: собственная разработка на основании собранных данных.

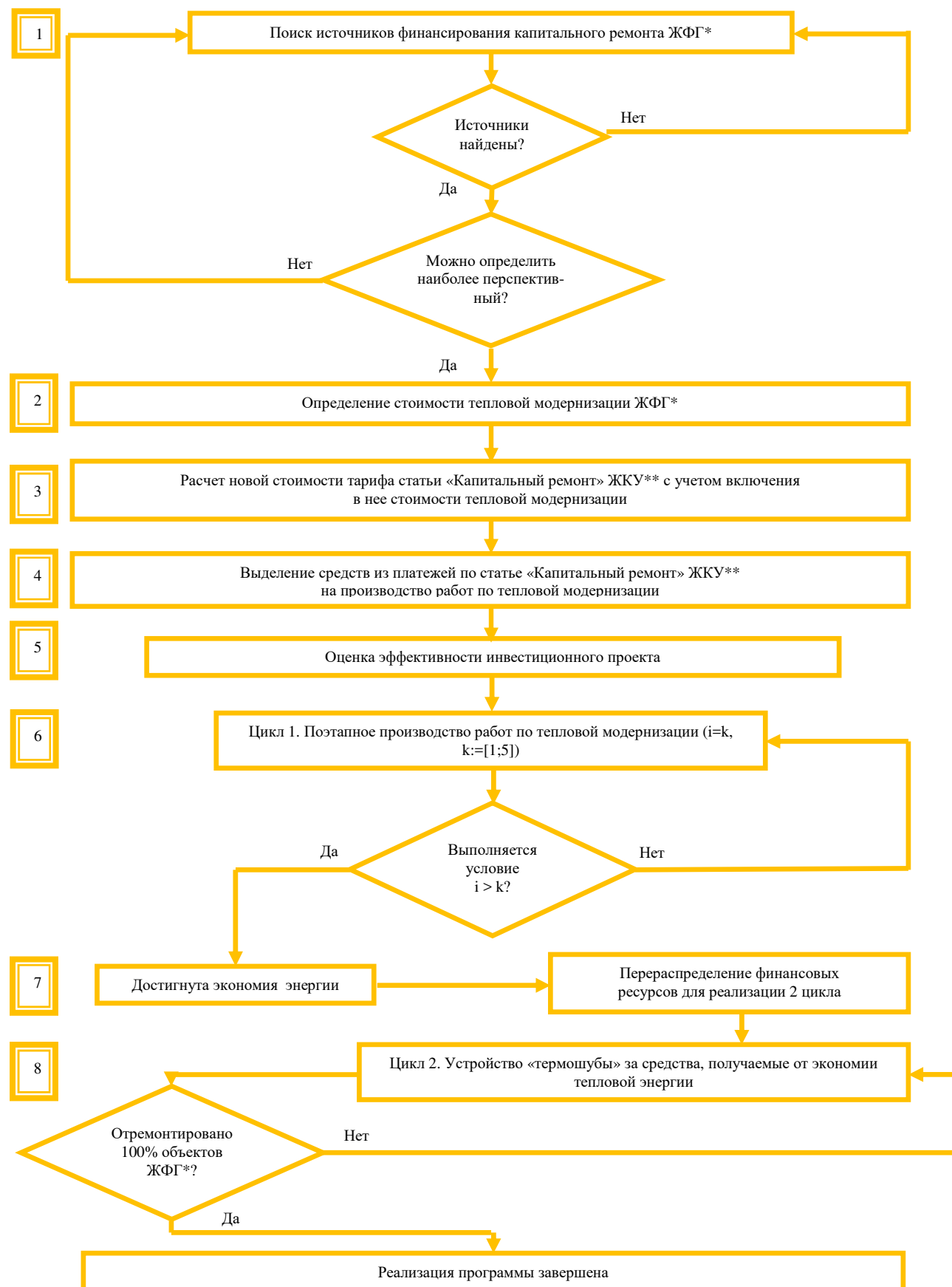


Рисунок. – Алгоритм реализации программы по тепловой модернизации города

Источник: собственная разработка.

Исходя из численности населения г. Новополоцка (а именно 101596 человек на 1.01.2018 [1]), можно определить, что город включает порядка 35000 объектов недвижимости, в частности квартир в многоквартирных жилых домах. Следовательно, принимая рассчитанный в таблице 1 пример за основу, определим, что в один месяц отопительного периода город потребляет 36330 Гкал, за шесть месяцев – 217980 Гкал.

В рамках внедрения программы третий этап предполагает реализацию методики реструктуризации стоимости капитального ремонта жилищного фонда города. Данная процедура заключается в следующем:

1. Оценка существующей стоимости капитального ремонта.

Согласно стоимости тарифов на коммунальные услуги в Республике Беларусь, на сегодняшний день тариф по статье «капитальный ремонт» составляет 0,0953 руб/м² объекта в месяц. Таким образом, для условно принятого объекта ежемесячный платеж по данной статье составит 5,72 руб. Для города в целом сумма составит 200130 рублей в месяц или 2 401 560 рублей в год.

2. Введение стоимости работ по производству тепловой модернизации объектов недвижимости в статью жилищно-коммунальных услуг «капитальный ремонт».

Согласно данным таблицы 12, общая стоимость утепления всех объектов недвижимости города составит 85 050 000 рублей. С учетом разделения процесса реализации проекта на циклы, стоимость работ, требующих производства во время первого цикла (5 лет) составляет 25% от общего объема, т.е. 21 262 500 рублей.

3. Определение стоимости капитального ремонта объекта недвижимости.

Согласно информации о средней стоимости капитального ремонта жилого дома, 1 м² площади объекта в рамках капитального ремонта стоит порядка 104,1 рубля. Таким образом, капитальный ремонт условного объекта обойдется в 6 246 рублей, города – 218 610 000 рублей. Поскольку во время первого цикла запланирована тепловая модернизация 25% объектов, стоимость капитального ремонта для них составит 54 652 500 рублей.

4. Формирование нового тарифа на капитальный ремонт.

Новый тариф на капитальный ремонт призван учитывать значение стоимости работ по тепловой модернизации объектов недвижимости. Стоимость тепловой модернизации относительно стоимости капитального ремонта составляет 38,9%. Следовательно, повысив стоимость тарифа для населения на данное значение, получаем новую стоимость тарифа по статье «капитальный ремонт». Таким образом, новый тариф составит 0,132 руб/м² объекта. Для расчетного объекта ежемесячный платеж по данной статье составит 7,92 рубля.

На протяжении первого цикла (5 лет), сумма, уплаченная жителями города по статье «капитальный ремонт» составит 16 632 000 рублей.

При параллельном увеличении вложений в капитальный ремонт государства и частных лиц (оплачивающих стоимость жилищно-коммунальных услуг) на 38,9 %, реализация изложенной инициативы будет успешной.

Так, повышение эффективности работ возможно за счет целого ряда мероприятий, среди которых применение систем менеджмента качества, мотивация сотрудников, поиск рациональных путей финансирования новшеств. Внедрение данных пунктов в рабочий процесс позволяет сокращать сроки реализации проектов, в том числе предложенной инициативы тепловой модернизации всего жилищного фонда города с целью сокращения потребления тепловой энергии в рамках государственной программы «Энергосбережение».

ЛИТЕРАТУРА

1. Численность населения на 1 января 2018 г. и среднегодовая численность населения за 2017 год по Республике Беларусь в разрезе областей, районов, городов и поселков городского типа [Электронный ресурс] // Национальный статистический комитет Республики Беларусь (Белстат). – Режим доступа: http://www.belstat.gov.by/ofitsialnaya-statistika/publications/izdania/public_bulletin/index_8782/. – Дата доступа: 16.03.2018.