

## **РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛОГО ФОНДА: МЕТОДИКА**

Камеко О. А., ассистент каф. экономики  
Полоцкий государственный университет  
г. Новополоцк, Республика Беларусь

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.

В рамках внедрения программы по повышению энергоэффективности жилого фонда города реализуется методика 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/м<sup>2</sup> 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». 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 составляет 25% от общего объема, т.е. 21 262 500 рублей.

3. Определение стоимости капитального ремонта объекта недвижимости. Согласно информации о средней стоимости капиталь-

ного ремонта жилого дома, 1 м<sup>2</sup> 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 учтет 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/м<sup>2</sup> объекта. Для расчетного объекта ежемесячный платеж по данной статье составит 7,92 рубля.

На протяжении первого цикла, сумма, уплаченная жителями города за 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»[1].

### **Список литературы**

1. Реализация государственной программы “Энергосбережение” по Витебской области// Официальный сайт Втебского облисполкома [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.vitebsk-region.gov.by/ru/energetika/>. – Дата доступа: 15.05.2018.