

КОММУНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС РОССИИ

№ 10 (256)
октябрь, 2025

Торгово-промышленная палата Российской Федерации:
комитет по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства



**Инженерия будущего:
какие системы нужно
закладывать в новостройки
с. 2**

**Эффективная бизнес-
модель управляющей
организации
с. 8**

**Капитальный ремонт
общего имущества
МКД
с. 27**

**Водонапорная
башня или
пожарная каланча?
с. 50**



ТЕМА НОМЕРА

2 Инженерия будущего: какие системы нужно закладывать в новостройки

С.Деденев. Что делает дом «трудным» в управлении, технологии, повышающие управляемость и снижающие эксплуатационные расходы (модульные стояки и зонирование систем, ИТП с удаленным управлением, цифровая диспетчеризация, дистанционный учет ресурсов, датчики протечек, контроля температуры и задымления, инженерная доступность, погодозависимая автоматика и балансировка стояков)

ЭКОНОМИКА

8 Эффективная бизнес-модель управляющей организации

А.Патракеев. Описана эффективно устраняющая или кардинально снижающая многочисленные риски деятельности по управлению МКД и финансово-результативная для собственников данного бизнеса бизнес-модель управляющей организации, а также изложен способ ее практической реализации

ПРАВО

16 Законодательные презумпции при банкротстве предприятий ЖКХ

А.Астафуров, Д.Востриков. Какие действия руководителя должника могут быть истолкованы в качестве вызвавших невозможность погашения требований кредиторов. Защита делового решения vs значимые существенно убыточные сделки. Руководитель vs бюрократия. Налоговая ответственность $\geq$ субсидиарная ответственность. Недостоверность сведений $\geq$ достоверность презумпции

22 Правовая экспертиза типовых условий договора энергоснабжения

С.Луценко. ТСЖ – экономически слабая сторона. Типовые нарушения со стороны РСО прав ТСЖ при заключении договора энергоснабжения. Границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон. Риск, связанный с не заключением договора энергоснабжения, конклюдентные действия

ЖУРНАЛ В ЖУРНАЛЕ

27 Капитальный ремонт общего имущества МКД

28 Фонд капитального ремонта и его роль в системе жилищных услуг

Д.Талюкин. Причины создания Фонда капитального ремонта и цели его деятельности. Взносы на проведение капитального ремонта. Механизм финансирования и проведения работ по капремонту. Метод накопления средств на специальном счете дома. Оптимизация систем теплоснабжения и теплопотребления в рамках проведения капитального ремонта. Финансовая грамотность собственников и профессионализм управляющих организаций – залог успеха

32 Законодательное совершенствование системы капитального ремонта

А.Игнатов. Суть изменений Жилищного кодекса, устанавливаемых новым законопроектом как механизм взаимоотношений при капремонте на длительную перспективу. Как можно уже сегодня достоверно оценить необходимый объем средств на последующие капремонты. Базисно-индексный метод составления смет на капитальный ремонт и последствия его применения



ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ И ОТОПЛЕНИЕ

36 Еще раз о новых требованиях при подготовке к отопительному сезону
Н.Матвеева. Базовые законодательные требования по готовности к отопительному сезону и внесенные в них изменения. Директива Минэнерго, включающая в себя методику проверки и условия обеспечения подготовки к зимнему периоду

АВТОМАТИЗАЦИЯ И ЦИФРОВИЗАЦИЯ

40 Производственные интеллектуальные платформы для сферы ВКХ
Н.Матвеева. Особенности искусственного интеллекта в решении практических задач. Готовы ли российские водоканалы к использованию интеллектуальных платформ? Прогнозирование аварий трубопроводов в сетях водоснабжения. Искусственный интеллект в системах ВКХ. Машинное обучение и искусственные нейронные сети

43 Автоматизированная система управления производством питьевой воды

Н.Матвеева. Цифровые технологии управления процессом производства питьевой воды на водоканале Санкт-Петербурга. Сбор данных о носителях предметной области. Алгоритм функционирования автоматизированной системы управления

БЛАГОУСТРОЙСТВО

46 Роль ландшафтной индустрии в формировании комфортной городской среды

В.Куприянов. Что такое «ГИПЛИ». Текущее состояние и ближайшие перспективы сферы комплексного благоустройства: оценка законодателя. Содержательное наполнение программы конференции «Стратегические задачи ландшафтной индустрии в формировании комфортной городской среды»

ИСТОРИИ

50 Водонапорная башня или пожарная каланча?

О.Балова. Город Богородск – новая купеческая частичка дореволюционной Москвы. Строительство городского водопровода в Богородске. Водонапорная башня, ее особенности и история эксплуатации

Журнал издается с 2004 г.

Учредитель:

ООО «Издательский дом
«Коммунальный комплекс»

Редакционный совет:

Дмитрий Анисимов, Анатолий Кочегаров,
Светлана Кулькова, Владимир Куприянов,
Олег Примин, Леонид Чернышов,
Андрей Широков

Главный редактор

Владимир Куприянов

Адрес редакции:

105318, г. Москва,
ул. Ибрагимова, д. 31, кор. 47, оф. 225

Тел/ факс:

(499) 372-10-39

E-mail:

gr@gkhprofi.ru
www.gkhprofi.ru

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных материалов. Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов. Перепечатка материалов, опубликованных в журнале «Коммунальный комплекс России», допускается только с письменного согласия редакции.

Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи и массовых коммуникаций. Свидетельство о регистрации: ПИ № ФС77-32553 от 18 июля 2008 г.

экономический
журнал
www.gkhprofi.ru

КОММУНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС РОССИИ

№ 10 (256)
октябрь, 2023

Торгово-промышленная палата Российской Федерации:
комитет по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства

Инженерия будущего:
какие системы нужно
закладывать в новостройки
с. 2

Эффективная бизнес-модель управляющей организации
с. 8

Капитальный ремонт общего имущества МКД
с. 27

Водонапорная башня или пожарная каланча?
с. 50

Законодательное совершенствование системы капитального ремонта

Александр Игнатов,
председатель Совета
многоквартирного дома,
расположенного по адресу:
109542, г. Москва,
ул. Хлобыстова, д. 18, корп. 1

В апреле текущего года Минстроем России был внесен на рассмотрение в Государственную Думу проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (ID проекта – 01/05/04-25/00156189), который приятно удивил своим содержанием. Хотелось бы верить, что такие поводы для удивления мы, граждане России, будем получать все чаще.

Суть изменений, устанавливаемых законопроектом

Законопроект направлен на совершенствование системы капитального ремонта общего имущества МКД, повышение ее финансовой устойчивости, установление приоритизации работ, влияющих на продление срока службы МКД и предотвращение преждевременного признания домов аварийными. Он предусматривает следующие изменения:

- запрет на снижение взносов, если средств фонда капремонта недостаточно для выполнения обязательств;
- дифференциацию взносов (например, в домах с лифтами или при наличии долгов за капремонт);
- уточнение правил для региональных программ капремонта на основе методичек Минстроя;
- единые стандарты работ (технические решения, материалы) в субъектах РФ;

- минимальный срок до первого капремонта устанавливается в размере не меньше нормативного срока эксплуатации элемента;
- сокращение отсрочки взносов для новостроек с 5 до 1 года;
- право операторов создавать свои филиалы вместо нескольких операторов в одном регионе;
- срок возврата заимствований устанавливается в размере не больше межремонтного периода;
- привязка капремонта к краткосрочным планам (с конкретными сроками и финансированием).

Не сиюминутная законодательная инициатива, а механизм взаимоотношений при капремонте на длительную перспективу

Законопроект ID 01/05/04-25/00156189, по моему мнению, является не сиюминутной законодательной инициативой, а нормативным документом, который будет определять взаимоотношения собственников, с одной стороны, и Фонда капитального ремонта жилья, с другой стороны, на длительную перспективу. В числе прочего, этим законопроектом в статью 156 ЖК РФ предлагается внести часть 8.3 следующего содержания (цитирую полностью, поскольку в ней есть впервые введенный фундаментальный критерий – достаточность размера фонда капремонта).



«Принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о размере взноса на капитальный ремонт, которое влечет уменьшение ранее установленного размера взноса на капитальный ремонт, превышающего минимальный размер взноса на капитальный ремонт, допускается при условии, что **размера фонда капитального ремонта достаточно для финансирования договоров**, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в пункте 12 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, договоров, заключенных на поставку товаров (материалов и оборудования, в том числе высокотехнологичного оборудования), необходимых для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, в случае, предусмотренном частью 7 статьи 167 настоящего Кодекса, договоров строительного подряда, заключенных с подрядными организациями для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме».



Фонды капремонта, в частности Фонд капитального ремонта жилья Москвы (далее, Фонд), пока поняли эту новацию в свою сторону. Они считают, что, если накопленной собственниками в региональном фонде суммы средств на капремонт их многоквартирного дома окажется недостаточно, то эти собственники будут обязаны или сами утвердить более высокий тариф на капремонт, или смириться с тем, что для них его утвердят другие.

Но прав ли в этом Фонд? Ведь фонды капремонта существуют не так давно – всего 10 лет (с 2015 г.), а это очень незначительный срок, когда речь идет о домах со сроком службы 100–200 лет и более. Говорить о представительной статистике достаточности тарифа можно будет, когда на капремонт будут выходить дома, которые полностью пройдут цикл сбора взносов на капремонт: с момента ввода в эксплуатацию и до первого капитального ремонта, то есть полностью межремонтный период.

Поскольку этот срок, согласно нормативным правовым актам, составляет 23–25 лет, то, значит, первая представительная статистика появится не ранее 2038–2041 гг., когда очередь капремонта дойдет до домов 2015–2016 гг. постройки. К примеру, именно таковым станет и наш дом. Из этого следует первый важный вывод: объективно необходимый объем средств на капремонт МКД нужно определять на выборке тех домов, которые успеют накопить средства за срок, сопоставимый с межремонтным периодом капремонта, то есть за 20–25 лет.

Как можно уже сегодня достоверно оценить необходимый объем средств на последующие капремонты

Но как определить объем средств на 15–20 лет вперед? Казалось бы, точно это сделать невозможно, но задача эта все же разрешимая. Есть такое направление прикладной математики, как актуарная математика, применяемая в пенсионном страховании, страховании имущества, страховании жизни, медицинском страховании, автостраховании, и так далее. Данное направление оперирует понятием «современной стоимости» обязательств и финансовых ресурсов, которая в первом приближении может быть определена исходя из того, что экономические условия останутся неизменны.

Следовательно, обязательства Фонда в отношении отдельно взятого МКД могут быть определены по условиям сегодняшнего дня (из расчета того, сколько будет стоить капремонт на сегодняшний день), а сумма финансовых ресурсов может быть определена исходя из полного цикла уплаты взносов (20–25 лет) при сегодняшнем их тарифе (сколько будет собрано взносов за 20–25 лет при сегодняшних тарифах).

И если мы вновь обратимся к нашему дому, то, с одной стороны, в период с 2016 г. (когда построен наш дом) и до 2038–2041 гг. (когда планируется его капремонт) собственниками будет собрано, в пересчете на сегодняшние цены, 45,8 млн руб. взносов на капремонт. С другой же стороны, на сам капремонт, тоже в пересчете на сегодняш-

ние цены, потребуется всего 12–15 млн руб., то есть втрое меньше, чем будет собрано взносов.

Из этого следует второй важный вывод: вновь вводимая часть 8.3 статьи 156 ЖК РФ (законопроект ID 01/05/04-25/00156189) в громадном большинстве случаев (для домов постройки 2010–2025 гг.) столкнется именно с такой ситуацией, когда взносов с каждого такого МКД будет собрано кратно больше, чем потребуется на его капремонт¹.

Иными словами, излишне собранные взносы придется возвращать собственникам. Или же, чтобы их не пришлось возвращать, Фонду необходимо уже сегодня снизить размер тарифа на капремонт МКД процентов на 50. А бешеная гонка тарифов на эти цели в последние годы была продиктована исключительно сложившейся за последние 10 лет практикой, когда капитальные ремонты МКД уже проводились (причем масштабно), но средств, накопленных собственниками на свой МКД за этот период, оказывалось недостаточно. Именно так! А как Вы думали? Математика не ошибается, а ошибаются люди, которые ее не знают. И это аксиома.

Базисно-индексный метод составления смет на капитальный ремонт и последствия его применения

Но мое повествование о капремонте жилья на этой точке было бы неполным, если бы я не озвучил один момент в стиле: «Платон мне друг, но истина дороже». Два года назад мне попала на глаза смета на капитальный ремонт многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. Павла Корчагина, д. 2/1. Смета оказалась, я бы сказал, феерическая, поскольку она составлена базисно-индексным методом.

Из этой сметы следует, что стоимость капитального ремонта составит просто фантастическую величину. Так, пассажирский лифт на 630 кг, стоимость которого для 13-этажного дома самой «крутой» комплектации обойдется на рынке в 2,4 млн рублей, в смету включается по цене 5 млн рублей. Комплект биметаллических радиаторов, который на рынке стоит максимум 2,5 млн рублей, закладывается в смету за 6 млн рублей. Водогазопроводные трубы, которые на рынке обошлись бы в 1,9 млн рублей, в смете оказываются оценены в 5,4 млн рублей. И каждый раз это сомнительное удовольствие обязано происхождением исключительно базисно-индексному методу составления смет.

Потери Фонда от применения базисно-индексного метода только за 2022 г., предполагая долю материальных затрат на уровне 40% от полной стоимости строительно-монтажных работ (без НДС), и завышение в сметах стоимости материалов вдвое, составили 61,5 млрд руб. $\times 0,4 : 2 = 12,3$ млрд рублей. Вдумайтесь, 12 млрд рублей на ветер! Так что не удивляйтесь, если каждые год–два погрязший в долгах Фонд будет умолять Правительство Москвы повысить тариф на капремонт на десятки процентов (2025 г. не стал здесь исключением), ссылаясь как на «объективные причины», так и на то, что Правительство России не лимитирует процент роста тарифа на капремонт жилья.

После этой прелюдии не открою секрет, если скажу, что самым одиозным способом



¹ Говоря о современной стоимости, справедливости ради надо указать, что к условиям конечного момента времени (например, для нашего дома это 2038–2041 гг.) ее величина определяется с учетом дисконтирования. Но поскольку при дисконтировании обязательств и ресурсов мы оперируем примерно одними и теми же величинами экономического роста, инфляции и дисконта, то и стоимость предстоящего капремонта (обязательство), и стоимость накопленных взносов с учетом их инвестирования в период накопления (ресурсы) возрастут примерно одинаково. Иными словами, в итоге мы получим то же соотношение этих показателей (обязательств и ресурсов), как если бы определили их применительно к условиям сегодняшнего дня, то есть уже упомянутое трехкратное превышение ресурсов над обязательствами.

определения сметной стоимости в строительстве является так называемый «базисно-индексный метод», осуществляемое произведением сметной стоимости в базисном уровне цен на соответствующий индекс, регулярно обновляемый и устанавливаемый ответчиком. Сам по себе метод не плох и не хорош, если знать меру во временном лаге между базисом и моментом составления сметы.

Если речь идет о двух-трех годах, разделяющих период базисного уровня цен и период составления сметы, то к методу претензий не будет никаких. Но сложилась порочная практика, при которой объекты строительства, финансируемые из различных бюджетов, опираются на базисный уровень цен, как вы думаете, какого года? Оказывается, 2000 г., то есть временной лаг здесь составляет 25 лет. И перемножают эти цены на ежеквартально обновляемые ответчиком индексы, которые становятся в данном случае геометрической прогрессией, насчитывающей на сегодняшний день порядка 100 членов.

Результатом такого индексирования становятся колоссальные ошибки в определении сметной стоимости строительства. Материальные затраты оказываются здесь кратно завышены, а заработная плата, наоборот, многократно занижена. Именно в силу этих перекосов возникают такие пагубные последствия. Базисно-индексный метод применяют исключительно заказчики, использующие бюджетные деньги, а также деньги фондов, но никогда его не используют коммерческие организации, предпочитая ему ресурсный метод.

Генподрядчики берут себе обеспечение материальных затрат строительства, в результате получая не только генподрядное вознаграждение, но и кратно превышающую это вознаграждение «маржу» между сметной стоимостью материалов и их реальной текущей рыночной стоимостью (первая намного выше второй). А субподрядчики, которым остаются трудовые издержки (заработная плата), получая до предела заниженные в определенной базисно-индексным методом смете, или срывают строительство, или становятся банкротами, или строят безобразно – как им платят.

В результате, в строительном комплексе возникла прослойка бенефициаров от базисно-индексного метода, которые стараются взять высокомаржинальные работы с большой долей материальных затрат (например,



поставку материалов при перманентном обновлении бордюров, снабжение крупнотоннажными материалами в дорожной гигантомании или материальное снабжение идолопоклонства в реновации). И в то же самое время, на другом полюсе, в аутсайдерах оказываются трудоемкие работы, которые базисно-индексный метод держит в «черном теле» и которые, соответственно, выпадают на долю забитых ИП (особенно в свете последних новаций в «упрощенке») или переведенных на патент мигрантов.

Таким образом, при базисно-индексном методе составления смет не может идти речи о соблюдении требований частей 2–3 статьи 709 ГК РФ, согласно которым цена строительства, в том числе определяемая в виде сметы, включает компенсацию издержек подрядчика и причитающееся ему вознаграждение. Одних участников строительства этот метод может озолотить, тогда как других, наоборот, разорить. И эти процессы в строительном комплексе продолжаются уже четверть века.

Подробности о пагубных последствиях применения базисно-индексного метода, в том числе и на примере упомянутого дома, могут быть почерпнуты из материалов дела № 02а-0147/2024 Тверского суда, на примере Фонда, за неполные 10 лет уже ставшего потенциальным банкротом вследствие бездумного применения данного метода. А причиной такого фатального положения дел становятся пункты 5, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 Методики расчета индексов изменения сметной стоимости строительства, утвержденной Приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ № 326/пр от 05 июня 2019 г. (зарегистрировано в Минюсте России 10 сентября 2019 № 55869). Указанные пункты упомянутой Методики не соответствуют части 2 статьи 709 ГК РФ, однако ими дан карт-бланш на применение разорительного для заказчиков базисно-индексного метода составления смет. ■