

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗАТРАТ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, РЕКОНСТРУКЦИЮ И СНОС ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ г. МИНСКА

И.О. Николаёнок (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат пед. наук, доцент А.Э. Титовицкая

Жилищный фонд г. Минска, находящийся на балансе жилищно-ремонтных эксплуатационных объединений (далее – ЖРЭО), составляет примерно 27 349,3 тыс. кв. м (по состоянию на 2008 г.). Правительство ежемесячно устанавливает задания по вводу в эксплуатацию общей площади жилых домов после капитального ремонта и тепловой модернизации, чтобы продлить срок службы зданий, сохранить, а то и улучшить уровень комфорта в них. Тем не менее, каждый год увеличивается доля жилищного фонда, подлежащего либо сносу, либо капитальному ремонту. Недостаточное финансирование затрат на капитальный ремонт и текущее содержание – это основная причина ухудшения состояния жилищного фонда, так как основным источником возмещения затрат на капитальный ремонт являются бюджетные ассигнования и целевые отчисления граждан. Тем не менее, затраты на содержание таких зданий растут. По данным Мингорисполкома Республики Беларусь, 47,9 % обслуживаемой площади составляют дома, построенные более 30 лет назад.

Как известно, период 1958–1969 гг. явился эпохой массовой застройки 4–5-этажных домов с малогабаритными квартирами по проектам эпохи Н.С. Хрущева. Сегодня такие дома уже не соответствуют техническим нормам, действующим в Республике Беларусь, и не удовлетворяют потребностей населения. А именно: в таких зданиях тепловая изоляция магистралей и стояков в плохом состоянии, влажность повышена из-за протекающих швов, энергопотребление этих жилых домов превышает современные нормы в 2,5–3,5 раза, не говоря уже о том, что такие здания устарели морально (кухня площадью 5 кв. м., совмещенный санузел и т. д.).

Исходя из вышеперечисленных факторов, в недавнее время был поднят вопрос: как наиболее выгодно, используя ограниченные финансовые ресурсы, выйти из данной ситуации? Существует всего три пути решения данного вопроса: капитальный ремонт, реконструкция,

ликвидация. Для оценки более эффективного способа была использована проектно-сметная документация капитального ремонта с тепловой модернизацией дома № 36 по ул. Седых, предоставленная ЖРЭО Первомайского района г. Минска.

Данный дом построен в 1964 г. и относится к эпохе массовой застройки Хрущева (серия 1-464). В этом доме 5 этажей, количество квартир – 80, общая площадь здания составляет 3 552 кв. м.

Для определения физического износа здания был применен метод экономической жизни. Определим физический износ по следующей формуле:

$$И = ХВ/ФЖ * 100 = 44/64 * 100 = 68,75 \%,$$

где: ХВ – хронологический возраст; ФЖ – типичный срок физической жизни, период эксплуатации здания; И – физический износ.

В стоимостном выражении физический износ составит 197 383, 31 тыс. руб. (исходя из того, что восстановительная стоимость здания составила 287 103 тыс. руб.). Всего общая сметная стоимость капитального ремонта с модернизацией жилого дома № 36 в ценах 2006 г. составила 1 817 551,662 тыс. руб. Если учесть, что общая площадь здания составляет 3552 кв. м, то в таком случае стоимость затрат, приходящихся на 1 кв. м, составит 511,698 тыс. руб.

В г. Минске был осуществлен опыт в реконструкции аналогичного жилого пятиэтажного дома серии 1-464 по ул. Каховской, 60. Расширение корпуса потребовало расходов на благоустройство двора и перенесение проезда [2]. Сметная стоимость объекта составила 3 097 366 тыс. руб., то есть на 1 кв. м приходится 872,006 тыс. руб. затрат.

На сегодняшний день в Республике Беларусь еще не выработаны методики расчета сноса ветхого жилья, в то же время, по данным Белжилпроекта, разборка панельного дома стоит 140 долл. США за 1 кв. м, что эквивалентно 297,780 тыс. руб. (по курсу Национального Банка Республики Беларусь 2 127 руб. за долл. США по состоянию на 09.11.08) [3]. Но при ликвидации здания следует учитывать еще и затраты на строительство нового – от 800 тыс. руб. за кв. м. Тогда на 1 кв. м приходится 1 097,780 тыс. руб.

Таблица

Сравнение затрат на капитальный ремонт, реконструкцию и ликвидацию пятиэтажного здания серии 1-464, площадью 3 552 кв. м.

	Капитальный ремонт	Реконструкция	Ликвидация (с учетом строительства нового жилья)
Стоимость затрат, приходящихся на 1 кв. м., тыс. руб.	511,698	872,006	1 097,780
Сметная стоимость, тыс. руб.	1 817 551,662	3 097 366,000	3 899 314,560

В итоге следует сказать, что если подходить к вопросу эффективного содержания зданий со стороны затратного подхода, то капитальный ремонт обойдется меньшими затратами (см. табл.), так как затраты на реконструкцию превышают затраты на капитальный ремонт в 1,7 раз, а на ликвидацию здания с учетом строительства нового – в 2 раза.

Литература

1. Памфилов, К.Д. Правила оценки физического износа жилых зданий ВСН 53-86 (р) / К.Д. Памфилов, Э.Ш. Шифрин // Госгражданстрой. 1999. 19 окт. № 14,15 – 414.
2. Глазкова, С. Проблемы реконструкции жилья: выбор дорогого стоит / С. Глазкова // Строительство и недвижимость. 2006. 21 нояб.
3. Агентство новостей Интерфакс [Электронный ресурс]. 2005–2008. Режим доступа: <http://www.interfax.by/article/28951>. Дата доступа: 20.10.2008.