

ГЛАВА 2. ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ В ПЕРИОД 1917–1945 гг.

2.1. Изменения социально-экономических и политических условий для деятельности по технической эксплуатации

Сложившаяся к началу первой мировой войны система подходов к эксплуатации недвижимости в России отражала всеобщее понимание необходимости должного содержания зданий и территорий. За 20–25 довоенных лет в России сформировалась одна из сильнейших в мире научная инженерная школа эксплуатации недвижимости. Издаваемые в то время книги, руководства и практические рекомендации по эксплуатации были результатом многолетних научных, методических и статистических исследований, целенаправленно проводившихся в первую очередь в интересах государства. Подобные исследования уже давали возможность решать задачи определения сравнительной эффективности различных методов эксплуатации, в том числе в терминах технической и экономической эффективности.

Начало Первой мировой войны не только остановило развитие методических исследований, но практически прекратило саму практику эксплуатации недвижимости. Военные бюджеты России перенаправили поток капитала в военную промышленность. Квартирная плата, как источник финансирования работ по эксплуатации недвижимости, замораживается специальными законами о ее нормировании в военное время, что приводит к прекращению ремонтов и катастрофически интенсивному разрушению жилья.

В такой ситуации в октябре 1917 года к руководству страной пришла новая власть – Советы народных депутатов.

В ноябре 1917 года в соответствии с Постановлением II съезда Советов в составе НКВД было создано Главное управление по делам местного хозяйства.

В декабре 1917 года был подписан Декрет «Об учреждении Комиссариата по местному самоуправлению» для объединения деятельности всех городских и земских учреждений, в распоряжение которого из НКВД было передано Главное управление по делам местного хозяйства.

Постановлением СНК РСФСР от 17 марта 1918 года Комиссариат по местному самоуправлению был преобразован в отдел местного хозяйства НКВД.

Начался период централизации управления местным хозяйством. Для реализации политических лозунгов, на волне которых и пришла новая власть, Советское правительство делает упор на передел существующего

жилого фонда. С 1918 года новая власть начала конфискацию у домовладельцев доходного жилья, приносившего более 750 рублей прибыли в год. Величина квартирной платы устанавливалась по «классовому признаку»: рабочие за квадратный аршин площади платили 10–40 копеек, люди свободных профессий – 1–2 рубля, нетрудовые элементы – 3–10 рублей. Одновременно с этим в 1919 году от квартплаты были освобождены семьи красноармейцев.

Жилищный передел и связанная с ним национализация (и муниципализация) приводят к окончательному исчезновению хозяев жилья, как лиц, заинтересованных в его сохранении. В первые же годы такой политики только в Москве оказываются разрушенными или приходят в полную негодность 11 000 зданий, в том числе 7000 жилых, насчитывающих 41 000 квартир. Усугубляет проблему перевод в Москву столичных функций, вследствие чего около 30% жилья оказывается занято под советскую бюрократию. Даже в условиях советской цензуры в газетах сложившаяся ситуация описывается словами «разруха» и «катастрофа».

Не в силах преодолеть катастрофическое положение всех хозяйственных систем за счет собственных централизованных ресурсов, новая власть в декабре 1919 года на VII Всероссийском съезде Советов принимает курс на децентрализацию хозяйственного управления, в том числе городским хозяйством. В качестве административной единицы приняты территориальные общности населения, которым присвоили независимо от размера (губернии, уезды, волости, города, деревни) единое название «коммуна». Их хозяйственная деятельность была обозначена как «коммунальное хозяйство», а отделы местных Советов, руководившие ими, были названы коммунотделами.

В апреле 1920 года в НКВД создается Главное Управление Коммунального Хозяйства (ГУКХ), а в губерниях Отделы Коммунального Хозяйства (Откомхозы), принимающие в ходе децентрализации полномочия «по вертикали» (от государственного Центра) и «по горизонтали» (от местных государственных органов) с целью преодоления разрухи.

В том же 1920 году НКВД, как правопреемник российского МВД (до 1917 года – главного хозяйственного Министерства России, ответственного за внутреннюю жизнь страны), издает Декрет о прекращении насильственных выселений жильцов из занимаемых ими помещений. При отсутствии средств и в соответствии с известным мировым опытом, приоритеты отдаются сохранению и восстановлению жилья, а строительство жилья отложено на будущее.

В решении задачи сохранения и восстановления жилья выделяются три основных направления:

- ограничение вмешательства Советских органов в эксплуатацию жилых зданий;
- создание условий для поддержки инициатив населения по сохранению и восстановлению жилья;
- профессионализация эксплуатации жилья.

Продолжая курс на выживание, правящая партия большевиков вынужденно отступает, вводя весной 1921 года Новую экономическую политику (НЭП), допускающую в ограниченных формах многоукладную собственность и рынок. В рамках ограничения вмешательства Советских органов в эксплуатацию жилых зданий в 1921 году издается Декрет о разгрузке местных Советов от распределения и эксплуатации жилья.

Для предотвращения дальнейшего разрушения жилищного фонда и создания предпосылок к минимально возможной в тех условиях форме эксплуатации жилищного фонда 8 августа 1921 года выходит Постановление правительства «Об управлении домами».

В рамках мероприятий по созданию условий для поддержки инициатив по сохранению и восстановлению жилья в конце 1921 года выходит Декрет о демунICIPализации (приватизации) небольших жилых зданий. При этом возвращение жилья обуславливается обязательным проведением владельцами или пользователями необходимого ремонта.

Для расширения рамок демунICIPализации на большие многоквартирные дома в 1922 году выходит Декрет «О жилищных товариществах», по которому здание могло передаваться в аренду Жилищному Товариществу, объединяющему проживающих в нем жителей.

Создание товариществ являлось добровольным и требовало стимулов для привлечения жителей. Часть выгод членам товариществ строилась на противопоставлении новых условий жизни жилищному переделу «военного коммунизма», административным выселениям и принудительному уплотнению. Приманкой служила возможность внеочередного получения жилья (по нормам) внутри кооператива для членов кооперативов и их семей. Привлекала и предполагаемая в будущем возможность выкупа жилья в собственность, причем с большой рассрочкой. Препятствием же для создания жилищных товариществ была приобретенная всего за несколько лет военного коммунизма привычка к распределению жилья, создающая иллюзию его бесплатного получения.

Кроме личных выгод кооператоров, необходимым считалось устойчивое финансовое положение кооператива и возможность изыскания средств для эксплуатации здания. В мировой практике основным источником получения средств являлась квартирная плата. В СССР в 1920-е годы этот источник оказался ограничен. Помимо низкой плате-

жеспособности основной массы населения, отрицательную роль играли чисто советские следствия политики «военного коммунизма».

Изданные в 1920 году за подписью В. И. Ленина Декреты о всеобщей бесплатности жилья и коммунальных услуг сделали неплатежи привычным явлением. После многократных попыток возврата к оплате жилья, было принято решение ввести квартплату в минимальном размере с постепенным повышением каждый год. Последнее повышение было произведено в 1926 году, но даже оно не смогло достичь величины, компенсирующей реальные затраты на эксплуатацию. Некоторое улучшение финансового положения товариществ было связано с проведением денежной реформы и введением червонного рубля в 1924 году (именно в этом году удалось выделить некоторые средства на проведение ремонтов), но все же поступления от квартирной платы были недостаточны.

Другой, также чисто советской причиной сдерживания поступлений от квартплаты был ее классовый характер. Величина платы ставилась в зависимость не от качества жилья, а от состоятельности жильцов, разделенных на разряды. Наконец, свою лепту вносили многочисленные льготы на оплату жилья. В 1921–1923 годах льготы имели инженеры, научные работники, педагоги, врачи и юристы, «приравненные к лицам физического труда», но в 1927–1930 годах права этих лиц были аннулированы, и они были приравнены к лицам, живущим «на нетрудовые доходы». В это же время льготы получают художники, скульпторы, литераторы и архитекторы.

14 мая 1923 года вышло постановление ВЦИК «О муниципальных строениях», в соответствии с которым муниципальными строениями признавались:

- строения, муниципализированные в порядке изданных местными исполкомами до 22 мая 1922 года постановлений об общей муниципализации строений;
- строения, муниципализированные специальными распоряжениями местных органов власти до 22 мая 1922 года, хотя бы и не представленными на утверждение НКВД;
- строения, фактически изъятые от владельцев до 22 мая 1922 года;
- строения, которые целиком или частично были заняты у прежних владельцев до 22 мая 1922 года для нужд государственных и приравненных к ним учреждений и предприятий, находящихся в ведении местных исполкомов;
- строения, бесхозяйственное содержание и использование которых установлено надлежащим образом, согласно примечанию к ст. 11 «Положения об управлении домами» от 8 августа 1921 года.

Поскольку эксплуатация муниципализированных строений осуществлялась за счет местных бюджетов, зачастую ограниченных в средствах, власти вынуждены были вводить ограничения на муниципализацию строений.

Постановление ВЦИК и СНК РСФСР от 30 ноября 1925 года «О порядке распределения национализированных и муниципализированных строений и о порядке пользования ими» давало возможность разделить строения на государственные и муниципальные. В соответствии с данным постановлением «Национализированными строениями признаются:

- а) строения, которые принадлежали государству до 7 ноября (25 октября) 1917 года и продолжают использоваться ко дню издания настоящего постановления непосредственно для своих нужд соответствующими центральными ведомствами или местными органами;
- б) строения, которые на основании специальных постановлений ВЦИК и СНК РСФСР признаны национализированными и закреплены постановлениями ВЦИК и СНК РСФСР за центральными ведомствами, а также за учреждениями и предприятиями, имеющими общегосударственное значение и непосредственно подчиненными центральным ведомствам, если таковые строения продолжают полностью или в большей своей части непосредственно использоваться ко дню издания настоящего постановления соответствующими органами;
- в) строения, составляющие необходимую принадлежность национализированных фабрик, заводов и иных промышленных предприятий и неразрывно связанных с их производством, входящие при этом в состав уставного капитала соответствующих предприятий, независимо от того, расположены ли эти строения на территории данного предприятия или вне его;
- г) строения, специально сооруженные для нужд военного ведомства».

Национализированными признавались также строения, которые были возведены народными комиссариатами и другими учреждениями, состоящими на государственном бюджете, для служебных целей. В этом случае строения принадлежали соответствующему государственному органу на правах государственной собственности, если они были построены на средства, предусмотренные в расходной смете соответствующего учреждения.

В 1924 году Центральное статистическое управление СССР официально опубликовало «Итоги переписи владений, строений и квартир в городах и поселках городского типа» по состоянию на 1923 год. В этом отчете бы-

ли представлены данные по 44 губерниям европейской части СССР, городам Москве и Ленинграду по числу и площади владений, причем владения разнесены по категориям владельцев (ПРИЛОЖЕНИЕ 1).

В поисках путей привлечения собственных средств рабочих для решения проблемы финансирования эксплуатации существующих и строительства новых зданий для обеспечения жильем растущего городского населения и в первую очередь семей рабочих, ЦИК и СНК СССР 19 августа 1924 года утвердили Положение «О жилищной кооперации». Фактически данное Положение дало правовую основу для привлечения граждан (широких масс трудящихся) к наиболее хозяйственному использованию имеющихся у государства жилых строений – «Гражданам Союза ССР для удовлетворения жилищной нужды предоставляется право добровольно объединяться в жилищные кооперативные товарищества».

Недолгая эпоха Жилищных товариществ, представлявших собой одновременно элементы кооператива и подразделения местной власти, проявив свою неспособность решать проблемы эксплуатации, завершилась переходом на полноценные кооперативные начала.

Предусматривалось создание трех форм жилищных кооперативов:

- Жилищно-арендные кооперативные товарищества (ЖАКТы);
- Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества (РЖСК);
- Общегражданские жилищно-строительные кооперативные товарищества (ОЖСК).

Основной формой жилищных кооперативов стали ЖАКТы, использующие «для удовлетворения жилищной нужды и в целях хозяйствования» существующие многоквартирные многоэтажные дома, принадлежащие местному Совету и переданные коллективу жильцов в аренду.

Жилищно-арендные кооперативные товарищества организовывались в целях использования муниципализированных домовладений, которые предоставлялись им в наем органами местного хозяйства. Членами жилищно-арендных кооперативных товариществ могли быть все постоянно проживающие в данном домовладении граждане, пользующиеся избирательными правами. Утрата избирательных прав или прекращение проживания в домовладении влекли за собой выбытие из состава товарищества. При этом было определено, что число граждан, составляющих жилищно-арендное кооперативное товарищество, не могло быть менее половины числа проживающих в данном домовладении лиц, пользующихся избирательным правом, и не должно было быть меньше 10.

Жилищно-арендные кооперативные товарищества имели право арендовать муниципальные домовладения сроком на 12 лет с правом

продолжения аренды. Отношения между жилищно-арендными кооперативными товариществами и органами местного хозяйства определялись заключенными между ними договорами.

Введение паев, которыми мог располагать каждый член кооператива, было несомненно благотворным для ЖАКТов. Дополнительные паи, внесенные членами ЖАКТа, создавали возможность выделить в кооперативе особый жилой фонд, сдаваемый кооперативом в аренду «лишеницам», которые не могли быть членами кооператива и квартирная плата с которых могла взиматься в зависимости от качества жилья. Эта единственная рыночная оплата в принципе могла составлять скромные дивиденды на излишек паев, внесенных членами ЖАКТа, и служила хорошим подспорьем в хозяйственных доходах кооператива. Заинтересованность в «лишеницах» как единственных по настоящему платных жильцах оказалась настолько велика, что размеры площади, которая могла сдаваться им в наем, пришлось ограничивать специальными нормативами.

Кроме квартплаты, кооперативам были даны некоторые дополнительные источники доходов. С 1924 года была разрешена сдача в субаренду нежилых помещений, часть платежей по которой передавалась в кассу кооператива. Кроме того, устанавливались плата за въезд, вступительный членский взнос, введение самообложения на нужды кооператива, а с 1923 года – кредиты и займы.

Рабочие жилищно-строительные кооперативные товарищества (РЖСК) организовывались из рабочих и служащих государственных предприятий и учреждений в целях удовлетворения жилищной нужды за счет возведения новых, восстановления разрушенных или достройки незаконченных жилых строений. Строения (вновь возводимые, достраиваемые или восстанавливаемые) передавались жилищно-строительным товариществам по договорам о праве застройки на основании соответствующих постановлений гражданских кодексов союзных республик. Минимальное число граждан, организующих РЖСК, не могло быть менее 10, а членами РЖСК могли быть лица, обладающие избирательным правом в Советы. Переход на другую работу не являлся основанием для принудительного выхода из жилищно-строительного кооперативного товарищества. В случае смерти члена товарищества право на жилье сохранялось за членами его семьи.

Членами общегражданских жилищно-строительных кооперативных товариществ (ОЖСК) могли быть все граждане, достигшие 18 лет и не лишённые по суду гражданских имущественных прав, а также юридические лица, в пределах предоставленных им прав. Здания (вновь возведенные, достраиваемые или восстановленные) передавались ОЖСК

по договору о праве застройки, согласно соответствующим постановлениям гражданских кодексов союзных республик.

Продолжая политику передачи бремени расходов по эксплуатации и строительству жилья на самих жильцов, 6 июля 1927 года Правительство издает Постановление ЦИК и СНК Союза ССР «О передаче жилищно-арендным кооперативным товариществам жилых строений, возведенных госпредприятиями за счет фонда улучшения быта рабочих и служащих». 15 ноября 1927 года издается Постановление СНК РСФСР «О мероприятиях по жилищному хозяйству в городских поселениях».

В 1927 году ГУКХ НКВД ставит вопрос о праве выкупа ЖАКТами арендуемых ими зданий в кооперативную собственность, тем более что коммуналы уже получили право продажи домов, в том числе и отдельным лицам. СНК РСФСР признал право собственности строительных кооперативов на возводимые ими новые здания. При выкупе домов предполагалось также распространить на коллективы жильцов ЖАКТов ряд прав застройщика, в том числе и право на получение кредита Товариществом, приступившим к выкупу жилья. Ожидалось, что этот шаг станет началом формирования домовладельцев многоквартирных домов. Однако этого не произошло.

К 1927 году страна была восстановлена до уровня 1913 года – наиболее успешного года дореволюционной российской экономики. Но весной 1927 года XV партконференция ВКП(б) принимает решение о резкой смене курса страны с упором на централизацию хозяйственного управления в связи с принятием программ Индустриализации, а позже и Коллективизации сельского хозяйства. Начинает формироваться партийная вертикаль, берущая под свою опеку всю хозяйственную деятельность в стране.

Год «Великого перелома» означает отказ от НЭПа. В начале 1928 года в журнале «Коммунальное хозяйство» публикуются первые тезисы МК ВКП(б) Московскому коммунальному хозяйству. В 1928 году начинается кампания по «орабочиванию» кооперативов и кампания по «выдвиженчеству» (рабочие на место специалистов и приход «шариковых» в органы коммунального хозяйства).

В 1928 и 1930 годах проходят две «чистки» коммунальных органов. В 1928 году объявляется «упрощение органов коммунального хозяйства», а в 1930 году их ликвидация. ГУКХ ненадолго выводится из НКВД, а сам НКВД теряет традиционные функции регулирования местного хозяйства. Само название НКВД присваивается ОГПУ, благодаря чему НКВД приобретает характер карательного ведомства.

В июне 1931 года Пленум ЦК ВКП(б) принимает Постановление «О коммунальном хозяйстве» и создает Наркомат коммунального хо-

зайства, из которого впоследствии выйдут два центральных ведомства: по строительству и по жилищно-коммунальному хозяйству. Сворачивание НЭПа означает конец даже ограниченной многоукладной собственности и рынка. Начинается новая эпоха – эпоха централизации.

Представители многоукладной экономики прогнозировали, что централизация управления породит практическую бесхозность строений и приведет к сокращению их срока жизни. При этом будут созданы условия для устойчивой иждивенческой психологии и стойкой, хотя и иллюзорной, уверенности в том, что жилье можно бесплатно получить и не нужно содержать.

С другой стороны, сторонники тенденции централизации управления эксплуатацией недвижимости исходили из того, что в соответствии с постановлениями ЦИК и СНК СССР в период до начала 30-х годов жилищное законодательство разрешало расходовать государственные средства на кооперативное жилищное строительство. При этом дома, построенные за счет государства, фактически передавались в собственность отдельных групп граждан (жилищно-строительных кооперативов). Также разрешалась передача домов, принадлежавших государству или построенных предприятиями и учреждениями, в непосредственное управление и использование отдельных групп граждан (жилищно-арендных кооперативных товариществ).

Государство, вместо того чтобы через местные Советы принимать самое непосредственное участие в распределении и использовании домов, передало права на распределение и использование жилой площади отдельным коллективам жильцов – жилищно-арендным кооперативным товариществам. В результате этого государственный жилищный фонд в значительной части оказался в руках по сути бесконтрольных, независимых от местных Советов мелких коллективов жильцов, которые лишь формально были объединены в союзы жилищно-арендной кооперации. При этом сами местные Советы и наркоматы коммунального хозяйства охотно и не всегда безвозмездно для себя уступали жилищно-арендным кооперативам свои права на управление жилищным хозяйством.

К 1937 году управляемый жилищно-арендной кооперацией жилищный фонд составил 53 млн м². Изначально считалось, что ЖАКТы, опираясь на классовую сознательность, приведут полученный жилищный фонд в порядок и будут его образцово эксплуатировать. На самом деле ЖАКТы в подавляющем большинстве домами не управляли, ремонты носили случайный характер, а о культурном состоянии домов не могло быть и речи. В домах безответственно проводились массовые перестройки. Общие кухни могли быть переоборудованы под жилые комнаты или,

наоборот, в жилых комнатах устраивали кухни. Места общего пользования – кухни, ванны, коридоры, уборные, лифты – содержались в антисанитарных условиях. Постоянно нарушался закон о квартирной плате, вследствие чего домохозяйства не получали значительных средств. Подавляющее число ЖАКТов способствовали спекуляции жильем. Система жилищной кооперации состояла из многочисленных звеньев: подрайжилсоюзы, райжилсоюзы, городские, областные, краевые, республиканские, которые расходовали в 1936 году до 40 млн рублей, но не обеспечивали должного управления и сохранения жилищного фонда. Жилищный фонд, построенный строительной кооперацией (доля государственных средств составила в нем 1,5 млрд рублей), фактически превратился в собственность членов жилищно-строительных кооперативов. На основании вышеперечисленных постановлений ЦИК и СНК жилищно-строительные кооперативы получали через банк долгосрочные (до 60 лет) строительные ссуды в размере 80–90%, а иногда и более, стоимости домов. Таким образом, пайщики кооперации получали за счет государства квартиры в бессрочное и безвозвратное пользование и превращались в привилегированных собственников жилья при незначительных вложениях собственных средств.

Не желая утруждать себя вопросами содержания жилья, многие государственные учреждения и промышленные предприятия передавали государственные средства жилищно-строительной кооперации. Фактически имела место ситуация, когда «вместо мобилизации средств населения для усиления жилищного строительства, жилкооперация строила почти целиком за государственные средства, а в то же время надлежащих прав за органами коммунального хозяйства по использованию и управлению построенными домами не было обеспечено»¹.

Возросший материальный и культурный уровень народа подразумевал под собой и более высокий уровень содержания жилищного фонда. Однако сложившийся порядок управления жилищным фондом существенно тормозил дальнейшее улучшение содержания и развитие жилищного хозяйства.

Проанализировав ситуацию с положением в жилищно-коммунальном хозяйстве, Правительство СССР пришло к выводу о необходимости упразднения жилищно-арендной кооперации и союзов жилищно-строительной кооперации. 17 октября 1937 года выходит Постановление ЦИК и СНК «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах».

¹ Постановление ЦИК и СНК СССР 17 октября 1937 года.

«Считая необходимым пресечь все и всяческие пути прямого и косвенного разбазаривания государственного жилищного фонда и прекратить спекуляцию жилой площадью, а также признавая необходимым организовать надлежащее управление жилищным хозяйством для удовлетворения все растущих потребностей граждан Союза ССР в культурном жилье, Центральный Исполнительный Комитет и Совет Народных Комиссаров СССР постановил:

1. Упразднить жилищно-арендную кооперацию – ЖАКТы и их союзы, подрайонные, районные, городские, областные (краевые), республиканские, Московский и Ленинградский городские союзы жилищно-строительной кооперации, а также союзы жилищной кооперации на железнодорожном и водном транспорте, Всесоюзный совет жилищной кооперации и жилищно-строительные кооперативы, не отвечающие условиям, предусмотренным ст. 4 настоящего постановления».

В соответствии с данным Постановлением предусматривалась передача домов, находящихся в пользовании жилищно-арендной кооперации, в непосредственное управление местных Советов и государственных предприятий. Государственным предприятиям должны были быть переданы дома, отданные кооперации согласно постановлению ЦИК и СНК Союза ССР от 6 июля 1927 года «О передаче рабочим жилищно-арендным кооперативным товариществам жилых строений, возведенных государственными предприятиями за счет фонда улучшения быта рабочих и служащих».

В ведение местных Советов предполагалось передать все дома (построенные или строящиеся), если их строительство финансировалось по прямым кредитам Цekomбанка (Центрального коммунального банка) и местных коммунальных банков за счет спецкапиталов. Если дома строились за счет средств соответствующих организаций, учреждений и предприятий, то они передавались в ведение этих организаций. Согласно Постановлению в распоряжении жилищно-строительных кооперативов могли быть оставлены дома, если они полностью погасят полученную от государства ссуду в течение 6 месяцев со дня выхода Постановления. Государственным учреждениям и предприятиям было запрещено вкладывать, в какой бы то ни было форме, финансовые и материальные средства в строительство домов и дач, которое осуществляли жилищно-строительные кооперативы. Было установлено, что строительство дач и домов в городах и рабочих поселках кооперативы впредь могли осуществлять только за счет собственных средств. Для сохранения дачного фонда местным Советам было рекомендовано организовать в составе жилищных управлений дачные тресты на началах хозяйственного расчета. При этом дачные союзы и дачно-строительные кооперативы подлежали упразднению. Исключение делалось дачно-строительным кооперативам, которые построили

или строили дачи с привлечением государственных средств менее 50% их стоимости, при условии, что они погасят задолженность перед государством не позднее 6 месяцев со дня выхода Постановления.

Все дачи, построенные или строящиеся дачно-строительными кооперативами с привлечением кредитов государства или предприятий и учреждений в размере более 50% их стоимости, должны были передаваться с соответствующими кредитами городским Советам, государственным предприятиям и учреждениям.

Постановление давало право городским Советам и хозяйственным организациям оставлять дачи за членами ликвидированных дачных кооперативов на правах личной собственности, если они в течение шести месяцев полностью рассчитаются с государством или учреждением за полученный на строительство дачи кредит, в противном случае дача переходила в распоряжение государства.

Для выполнения Постановления СНК СССР поручалось в месячный срок установить порядок ликвидации жилищно-арендной кооперации и союзов жилищно-строительной и дачно-строительной кооперации, а также кооперативов, не удовлетворяющих требованиям Постановления. При этом должны были быть определены порядок передачи домов и дач местным Советам, соответствующим учреждениям и организациям, условия передачи пайщикам их паевых взносов.

Постановление «О сохранении жилищного фонда и улучшении жилищного хозяйства в городах» объективно стало ключевым элементом новой политики государства в области эксплуатации недвижимости. Анализ исторических фактов свидетельствует о том, что именно благодаря четко сформулированным положениям и жестким требованиям необходимости их выполнения в стране объективно удалось добиться существенного перелома в состоянии жилищного фонда.

Сегодня трудно судить о «правильности» или «неправильности» действующих в то время законов и методов их соблюдения. Но, на наш взгляд, радикальный перелом в организации эксплуатации жилищного фонда в лучшую сторону удалось реализовать и за счет соблюдения ответственными лицами жестких норм закона, в том числе Статьи 131 Конституции СССР, которая гласила:

«Каждый гражданин СССР обязан беречь и укреплять общественную, социалистическую собственность, как священную и неприкосновенную основу советского строя. Как источник богатства и могущества родины, как источник зажиточной и культурной жизни всех трудящихся.

Лица, покушающиеся на общественную социалистическую собственность, являются врагами народа».

Великая Отечественная война 1941–1945 гг. внесла свои коррективы в эксплуатацию зданий и сооружений, в том числе в эксплуатацию жилищного фонда. Жилищный фонд городов и поселков европейской части СССР оказался почти полностью разрушенным в результате военных действий и отсутствия должной эксплуатации зданий и сооружений. Нехватка средств на эксплуатацию и восстановление жилищного фонда потребовала от государства ввести режим экономии и повысить требовательность за сохранение жилищного фонда как к работникам служб эксплуатации, так и к съемщикам.

2 апреля 1943 года НККХ РСФСР утвердил «Положение о домоуправлении и работе управляющего домом местного Совета». В соответствии с Положением о домоуправлении, Управляющий домом в своей работе обязан был опираться на общественность и при этом нес дисциплинарную, уголовную и материальную ответственность за целостность и сохранность строений, оборудования, правильное содержание дома и соблюдение плановой, финансовой и трудовой дисциплины (см. выше ст. 131 Конституции). Было подтверждено, что домоуправление местного Совета является хозрасчетной организацией, действующей на началах, предусмотренных Постановлением от 17 октября 1937 года.

30 августа 1943 года НККХ РСФСР утвердил «Правила пользования и содержания жилого помещения», в которых были определены права и обязанности жильцов в вопросах пользования жильем, содержания квартиры, ремонта квартиры и ее оборудования, порядка и сроках исправления повреждений и возмещения убытков, распределения общих расходов между жильцами, ответственности за нарушение правил пользования и содержания жилого помещения.

14 декабря 1943 года НККХ РСФСР утвердил положение «О капитальном ремонте жилых домов местных Советов РСФСР». В Положении были определены источники финансирования, порядок отбора строений для капитального ремонта, составление технической документации, порядок ремонтных работ и обеспечение их качества.

К первоочередным ремонтным работам были отнесены:

- работы, обеспечивающие безопасность проживания (усиление фундаментов, смена балок междуэтажных перекрытий, усиление лестниц, стропил и т. д.);
- исправление тех повреждений частей зданий, которые могут вызвать разрушение смежных частей или всего здания в целом;
- работы, связанные с сохранением в помещениях необходимого температурно-влажностного режима (ремонт заполнений наружных оконных и дверных проемов, котельного хозяйства, систем центрального и печного отопления);

- профилактические мероприятия (окраска железных кровель, прочистка дымоходов, антисептирование деревянных частей зданий).

21 декабря 1943 года вышло Постановление СНК СССР «О жилищных отделах (секторах) наркоматов и ведомств», которое обязывало все наркоматы и ведомства СССР, имевшие в своем ведении жилищный фонд в объеме не менее 200 000 м², восстановить, а где не было, вновь организовать жилищные отделы в составе 5–9 человек, а наркоматы и ведомства, имевшие в своем ведении жилищный фонд в объеме до 200 000 м², организовать жилищные секторы в составе 3–5 человек и подчинить их непосредственно одному из заместителей народного комиссара (ведомства). На жилищные отделы и секторы возлагалась ответственность за сохранение и эксплуатацию жилищного фонда предприятий и учреждений и своевременное проведение текущего и капитального ремонта жилых домов.

Руководствуясь вышеперечисленными нормативными документами, местные Советы и жилищные отделы строили свою работу в первую очередь на сохранении существующего, пригодного для жилья фонда. Исходя из наличия трудовых и материальных ресурсов, на местах определялся перечень дефектов и проводился ремонт жилых домов, повреждения которых в ходе боевых действий и бомбардировок могли быть устранены при проведении минимального объема капитального ремонта и которые в дальнейшем могли быть использованы для жилья. Определялся круг домов, повреждения которых были невосполнимы, эти дома разбирались, а материал от разборки шел на новое строительство или ремонт.

При катастрофической нехватке квалифицированных кадров, в условиях войны и разрухи система эксплуатации зданий и сооружений не только не была полностью разрушена, но считалась важной составляющей в укреплении эффективности народного хозяйства. На освобожденных от врага территориях в первую очередь налаживалась работа по восстановлению жилья и промышленных предприятий, восстанавливалась и совершенствовалась служба технической эксплуатации зданий и сооружений.

2.2. Инвентаризация, технический учет и паспортизация жилищного фонда

Создание в начале 30-х годов принципиально новой централизованной системы эксплуатации зданий и сооружений в масштабах всей страны потребовало прежде всего организации технического учета объектов недвижимости всех форм собственности.

После социалистической революции и гражданской войны документация жилищного фонда сохранилась лишь частично, а ее остатки из архивов городских хозяйств были переданы в архивы строительного контроля и коммунальных трестов. Количественные и качественные характеристики документации не отвечали задачам совершенствования системы эксплуатации недвижимости в части информационной основы для принятия масштабных государственных решений. Такая ситуация имела место не только с объектами жилищного фонда, но в целом с недвижимым имуществом, которое находилось в ведении местных Советов.

21 мая 1927 года Экономическое Собрание при СНК СССР утвердило «Положение об инвентаризации имущества местных Советов», в котором впервые были определены объекты инвентаризации, порядок учета имущества, методы оценки и порядок использования результатов инвентаризации.

Инвентаризации подлежали сооружения, водопроводные и канализационные сети, мелиоративные сооружения, плотины, жилые здания, нежилые подсобные здания, торгово-промышленные склады и т. п., независимо от того, в чьем хозяйственном управлении или пользовании они находятся – непосредственно у отделов исполнительного комитета или городского Совета, или у частных, или государственных арендаторов, у кооперации и т. п.

Во исполнение «Положения об инвентаризации имущества местных советов» ГУКХ НКВД РСФСР издало Инструкцию № 228 от 27 апреля 1930 года по инвентаризации коммунального имущества, в которой были определены организация и порядок производства инвентаризационных работ, введено понятие инвентарного дела, как единицы хранения учетно-технических документов, порядок составления сводных данных инвентаризации, установлен порядок проведения текущей регистрации и выдачи пользователям коммунального имущества и владельцам строений копий инвентаризационных справок.

При этом на местные Исполкомы Советов была возложена задача создания особых учетно-технических бюро для проведения инвентаризационных и учетно-технических работ.

Следует заметить, что созданная в этот период система государственной технической инвентаризации и технического учета на протяжении всего времени своего существования, вплоть до сегодняшнего дня, является важнейшим государственным инструментом для регулирования отношений в сфере недвижимости и принятия важнейших государственных решений. Бюро технической инвентаризации (БТИ) сегодня является одним из основных информационных ресурсов для создания действенного Государственного Кадастра объектов недвижимости.

В период 1927–1936 гг. силами БТИ в стране была выполнена уникальная по своим масштабам инвентаризация всех строений жилищного фонда, в результате которой сформировался массив информации технического учета, включающий планы домовых участков и поэтажные планы строений с экспликациями, сведения о составе, принадлежности и назначении зданий, их износе и стоимости. Материалы инвентаризации в подлинниках и копиях впредь должны были храниться в инвентаризационных бюро (городских, районных), которые своевременно вносили в них все изменения по строениям и участкам.

На первых этапах инвентаризации для описания строений и участков были использованы простейшие методы учета: описи земельных участков, описи строений, оценочные ведомости участков и строений.

Описи земельных участков, входящих в состав кварталов, предполагали:

- указание местонахождения;
- наименование пользователей;
- размеры площадей (застроенных, незастроенных, под насаждениями и дорогами);
- основания и условия пользования участками;
- перечень строений;
- количество населения;
- наличие водопровода, канализации, электрического оборудования, газа;
- время производства ремонтов (по крайней мере, последнего) и в чем они заключались.

Описание строений состояло в перечислении частей зданий с указанием их материалов и конструкций, технического состояния элементов и их износа. Стоимость участков и находящихся на них строений определялась по установленным простейшим методикам.

Следующим этапом технического учета должна была стать паспортизация. Предполагалось, что паспорт должен содержать:

- полное техническое описание строения или его части;
- генеральный план;
- поэтажные планы;
- разрезы;
- узлы и детали;
- данные о времени проектирования, строительства и сдачи в эксплуатацию;
- сведения о проектной и строительной организациях;
- состояние, в котором здание принято, и сведения о том, кто его принял;
- подробное описание инженерных систем и оборудования.

Если здание оборудовалось котельной или составлялся паспорт на котельную, как отдельно стоящее здание, то обязательно дополнительно составлялись: подробная опись котлов, годовой расход угля и электроэнергии, необходимый штат обслуживающего персонала и т. д.

Таким образом, паспорт должен был стать основным документом-носителем информации о строении с момента сдачи его в эксплуатацию до фактического сноса или реконструкции. Поскольку заполнение паспортов требовало хорошей квалификации исполнителей, то производиться оно должно было в жилищных управлениях под контролем ответственных работников. Внесение любых изменений в паспорта, в том числе и ежегодные дополнения, должны были производить управляющие домами.

В дальнейшем паспортизация должна была стать основой технического учета всех строений в Российской Федерации. Предполагалась паспортизация домовых участков, отдельных жилых и нежилых строений, жилых и нежилых помещений, самостоятельных частей здания, оборудования, каждого сооружения, расположенного на участке.

Все материалы проведенных инвентаризаций жилищного фонда поступали в статистический отдел Наркомхоза. На основании этих данных по каждому городу (паспорта составлялись на 220 важнейших городов) устанавливались объемы мероприятий, необходимых для сохранения и повышения благоустройства жилищного фонда. Данные об объемах жилищного фонда, его составе, стоимости, физическом износе по каждому городу позволяли планировать расходы на техническую эксплуатацию всех строений.

Статистическая обработка результатов технической инвентаризации позволила к концу 1937 года получить достаточно точное представление о технических характеристиках жилищного фонда, в том числе данные о количестве жилой площади и характере ее использования, техническом состоянии, благоустройстве, размерах жилой и нежилой площади, причем с разделением ее по формам собственности [58] (ПРИЛОЖЕНИЕ 2).

2.3. Оценка стоимости и износа недвижимости

Одним из самых сложных моментов в паспортизации зданий была оценка восстановительной стоимости и износа. В целях создания единого подхода в оценке строений 26 апреля 1939 года вышло постановление № 384 Экономического Совета при СНК СССР «Об оценке строений для государственного страхования», в котором:

- Наркомфину СССР поручалось в десятидневный срок издать инструкции: «О порядке разработки оценочных норм и проведения оценки строений в сельской местности» и «О порядке оценки строений в городах, рабочих и дачных поселках, поселениях городского типа, а также государственного жилого фонда»;
- Совнаркомам союзных республик поручалось в течение 1939–1940 гг. провести через Наркомхозы Союзных республик оценку строений в городах, рабочих и дачных поселках и поселениях городского типа, а также всего государственного жилого фонда;
- Наркомзему СССР до 1 августа 1939 года провести инвентаризацию принадлежащих колхозам строений с тем, чтобы оценки этих строений были приведены в полное соответствие с их действительной стоимостью;
- оценку строений в сельской местности, принадлежащих гражданам на правах личной собственности, было поручено произвести Наркомфину СССР в течение 1939–1940 гг., а с 1942 года ежегодно проводить переоценку $\frac{1}{4}$ всех строений в сельских местностях.

2.3.1. Оценка стоимости строений

Достоверная оценка строений считалась очень ответственным моментом в системе эксплуатации зданий и сооружений, который влияет на определение стоимостных показателей технического обслуживания и ремонта строений.

Нормативные документы в 1939 году рекомендовали три способа оценки строений [58]:

- по смете к техническому проекту;
- по конструктивным элементам;
- по стоимости 1 м^3 .

Оценка по смете являлась наиболее точной, так как в каждой смете на строящийся объект приводилась разбивка здания по конструктивным элементам с указанием физического объема и стоимости этих элементов.

При отсутствии сметы оценку здания проводили *по конструктивным элементам*. Суть этого метода заключалась в определении по строительным чертежам объема конструктивных элементов строения и расценке их по «Справочнику укрупненных сметных норм». В последнем случае считалось, что оценка строения будет менее точной по сравнению с первым вариантом на 3–5%. Увеличение точности оценки достигалось большей детализацией конструктивных элементов.

При поэлементной оценке здания производилось определение физических объемов всех его элементов, что было чрезвычайно важно для

различных технико-экономических расчетов, составления описей и смет на ремонтные работы в период эксплуатации. Исходя из критерия точности оценки, метод поэлементной оценки был назван предпочтительным, а для ценных жилых домов, по которым отсутствовали сметы, – обязательным. Пример поэлементной оценки стоимости жилого многоэтажного дома с улучшенной отделкой с кубатурой по наружному объему 11 000 м³ приведен в таблице 2.1.

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование конструкций и оборудования	Единица измерения	Количество	Цена за единицу	Стоимость, тыс. руб.	Стоимость 1 м ³	
						В руб-лях	В процентах общей суммы
1	Фундаменты с земляными работами	м ³	383	90+9=99	38,0	3,5	4,7
2	Стены и столбы	м ³	2001	80,0	160	14,50	19,3
3	Перегородки	м ²	2352	7,5	17,5	1,6	2,1
4	Кровля с обрешеткой	м ²	1064	8,5	9,0	0,8	1,1
5	Окраска кровли	м ²	1064	1,5	1,6	0,14	0,2
6	Стропила	м ³	42	100,0	4,2	0,4	0,5
7	Перекрытия железобетонные	м ²	639	40,0	25,5	2,3	3,1
8	Перекрытия деревянные	м ²	1708	24,0	41,0	3,7	4,9
9	Чистые полы: дощатые; паркетные; метлахские; цементные	м ²	903	12,0	10,8	1,00	1,3
			744	38,0	25,0	2,30	3,1
			81	31,0	2,5	0,23	0,3
			471	5,5	2,6	0,24	0,3
10	Бетонная подготовка под полы подвалов	м ³	88	77,0	6,8	0,62	0,5
11	Окна	м ²	324	81,0	26,0	2,4	3,2
12	Двери	м ²	484	42,0	20,0	1,80	2,4
13	Лестничные площадки и марши	м ²	122	102,0	12,2	1,12	1,5
14	Внутренняя штукатурка	м ²	10872	6,50	71,0	6,50	8,7
15	Наружная штукатурка	м ²	2880	3,60	10,3	0,9	1,2
16	Отделка фасада	м ²	1405	12,0	16,8	1,50	2,0
17	Окраска водяными красками	м ²	12563	1,40	18,0	1,60	2,1
18	Масляная окраска	м ²	1712	10,0	17,0	1,55	2,1
19	Остекление	м ²	628	6,0	4,0	0,36	0,3
20	Очаги и трубы	м ²	45	90,0	40,5	3,7	4,9

21	Санитарная техника (центральное отопление, вентиляция, водопровод, канализация, ванны, горячее водоснабжение)	м ³	11000	13,65	150	13,65	18,1
22	Электропроводка	м ³	11000	0,89	9,8	0,89	1,2
23	Лифты	м ³	11000	5,00	55,0	5,00	6,7
24	Мусоропровод	м ³	11000	1,00	11,0	1,00	1,3
25	Наружное благоустройство и разные работы	м ³	11000	2,00	22,0	2,00	2,7
	И Т О Г О	-	-	-	828,1	75,3	100

При проведении инвентаризации зданий, не имеющих технической документации, оценка проводилась приближенным методом на основе **укрупненных показателей стоимости** 1 м³ строительного объема.

Для создания нормативной базы укрупненных показателей стоимости были определены значения восстановительной стоимости типовых домов (кирпичных, деревянных, каркасных) и вычислены стоимости 1 м³ наружной приведенной кубатуры. Наружная приведенная кубатура определялась в виде произведения площади горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне первого этажа на полную высоту здания (расстояние от средней отметки окончательно спланированного участка земли, примыкающего к зданию, до верхней отметки чердачного перекрытия, включая засыпку) с корректировкой на наличие подвала, мансарды и т. д.

На основании этих данных был составлен «Справочник укрупненных показателей расхода рабочей силы и материалов», утвержденный Комитетом по строительству. В тех случаях, когда характеристики конструкций зданий не соответствовали характеристикам данного Справочника, оценка производилась пропорционально стоимости каждого конструктивного элемента с применением поправочных коэффициентов, приведенных в этом же справочнике.

На основании «Временных норм строительного проектирования жилых зданий», изданных в 1938 году, уточнялся объем здания с включением в него подвалов, полуподвалов, котельных и пр. Например, объем неотапливаемых полуподвалов и подвалов, а равно подвалов, занятых котельными, прибавлялся к объему здания с коэффициентом 0,6, а домовые конторы и красные уголки с коэффициентом 1,0. Объемы отапливаемых подвалов и полуподвалов, в которых устраивались прачечные и другие, вполне оборудованные помещения, прибавлялся к объему здания с коэффициентом 0,85.

2.3.2. Долговечность и износ строений

Долговечность строений

Методика определения износа как строений в целом, так и отдельных конструктивных элементов, строилась на основе фундаментальной характеристики недвижимости – долговечности.

Накопленная практика восстановительных ремонтов ветхих построек позволила сформулировать основной критерий возможности и целесообразности восстановления зданий – состояние наружных стен. Если стены сохраняют свою прочность, то восстановление прочих конструкций считалось целесообразным.

Именно поэтому срок службы строения определялся равным возможному сроку службы стен. Например, для каменных строений, сооружаемых в соответствии с Постановлением СНК СССР от 23 апреля 1934 года «Об улучшении жилищного строительства», срок службы стен каменных зданий являлся вообще неопределенным, то есть стены здания должны были существовать столько лет, сколько потребуется. При такой постановке было принято, что условный срок службы каменных стен может быть равен 100–150 годам, так как задаваться большим сроком службы считалось практически нецелесообразным. Исключение делалось для ценных архитектурных памятников, срок службы которых мог увеличиваться за счет восстановительных ремонтов и реставрации.

Для деревянных строений восстановительный ремонт допускался лишь однократно, поскольку срок службы стен здания (75 лет для рубленых стен и 40 лет для каркасных) незначительно превосходил сроки службы прочих элементов. При этом срок службы других конструкций обычно не должен был превосходить срока службы стен.

Общие подходы к оценке износа

Основной предпосылкой для определения износа являлась нелинейность его накопления как для строений в целом, так и для отдельных элементов.

Считалось, что в начале службы интенсивность развития процессов износа мала. Далее при условии должной эксплуатации интенсивность мало меняется в течение срока службы и только к концу срока существенно увеличивается. При этом под 100%-м износом строения понимали такое его физическое состояние, «при котором оно хотя еще и сохраняет видимость строения, но его поддержание в состоянии безопасном для проживания и тем более в удовлетворяющем основным санитарно-техническим требованиям путем проведения капитального ремонта технически неосуществимо, поэтому использование

такого строения по прямому назначению должно быть прекращено» [58].

Вместе с тем наблюдения за ветхими домами позволили сделать вывод, что износ всего строения, определенный по износу отдельных конструкций, к моменту наступления непригодности здания для дальнейшей эксплуатации составляет около 75%.

Исходя из данных практических наблюдений, путем сопоставления срока службы здания и величины его физического износа была получена зависимость, которую широко применяли для оценки износа:

$$И = \frac{\Phi}{D} \times \frac{\Phi + D}{2,67D},$$

где $И$ – износ строения (или отдельной конструкции);

Φ – срок фактической службы строения (конструкции);

D – возможный наибольший срок службы или долговечность строения (конструкции).

Расчеты, проведенные по этой формуле, показывали соотношение между сроком фактической службы и износом строения (табл. 2.2).

Таблица 2.2

Фактический срок службы здания (Φ) в процентах от долговечности (D)	Размер износа ($И$), %	Фактический срок службы здания (Φ) в процентах от долговечности (D)	Размер износа ($И$), %
0	0	55	31,93
5	1,97	60	35,96
10	4,12	65	40,17
15	6,46	70	44,57
20	8,99	75	49,16
25	11,70	80	53,93
30	14,61	85	58,89
35	17,70	90	64,04
40	20,97	95	69,38
45	24,44	100	74,91 ≈ 75
50	28,09	-	-

Необходимо отметить, что этой формулой можно было воспользоваться при массовой оценке зданий, когда не было возможности определить реальный физический износ строения на основании детального обследования его конструкций специалистами.

Приведенная зависимость между сроком службы и износом строения предполагала нормальную эксплуатацию строения, т. е. рациональное содержание и своевременное проведение в необходимых количествах текущего и капитального ремонтов. Если же этих условий не соблюдать, то предельный процент износа строения наступит значительно раньше.

Графическая иллюстрация этого положения в виде кривой *АВ* представлена на рисунке 2.1.

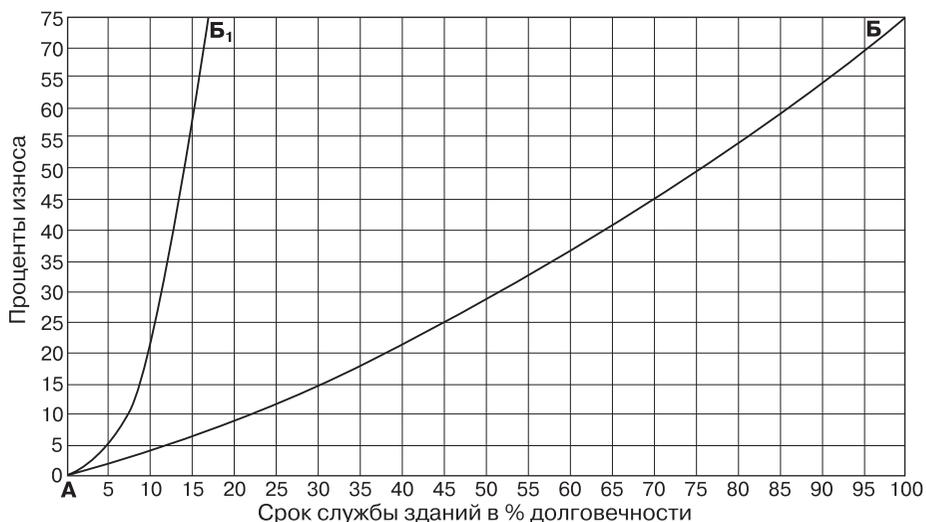


Рис 2.1

В случае отступлений от программы нормальной эксплуатации, функция зависимости между сроком службы и износом будет менять свою кривизну. В качестве граничного условия при построении теоретической модели принимали, что максимально интенсивная динамика износа будет иметь место, если после сдачи в эксплуатацию здания ремонты и техническое обслуживание не проводились. Для зданий с кирпичными стенами и долговечностью 100 лет кривая износа принималась соответствующей кривой *АБ₁*, то есть предполагалось, что здание полностью обветшает через 15 лет.

Износ и ремонты

В соответствии с принятыми нормами эксплуатации (см. ниже) понятие «нормальная эксплуатация» соответствовал комплекс ремонтных работ, в том числе текущий, капитальный и восстановительный ремонты.

Текущий ремонт должен был выполняться ежегодно, а капитальный – раз в пять лет. Если текущий ремонт не отражался на характере кри-

вой износа, то результаты капитального ремонта фактически обеспечивали вид кривой износа (рис. 2.2.). С учетом принятой функции оценки износа величина регулярного пятилетнего капитального ремонта должна была снижать общий износ примерно на 6%.

Восстановительный ремонт снижал общий износ в существенно большей степени, чем капитальный, и, таким образом, увеличивал срок службы здания. Если, например, в результате восстановительного ремонта износ уменьшился на 26%, то 6% относили к нормальной эксплуатации, а 20% относили на счет уменьшения в целом износа здания. При этом после проведения восстановительного ремонта функция накопленного износа была аналогичной и соответствующей начальному состоянию здания на уровне 16% износа, как показано на рисунке 2.2 [58].

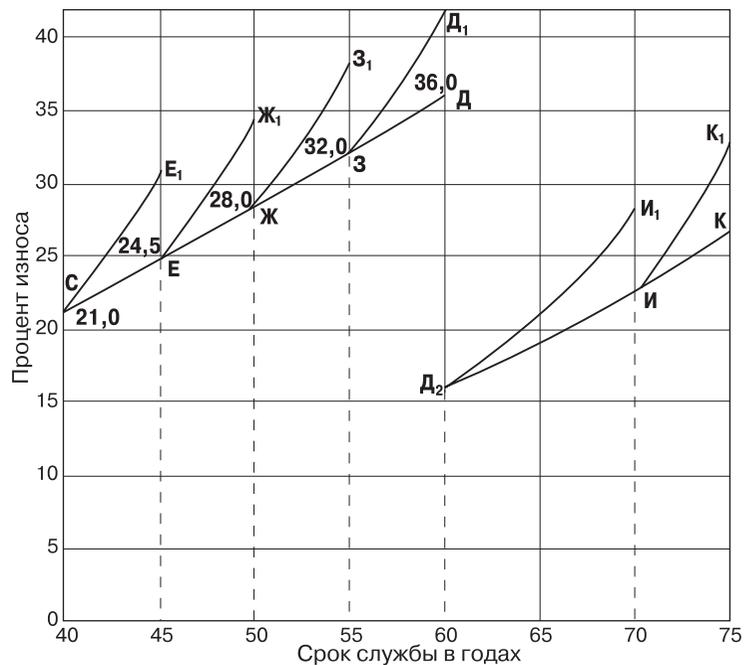


Рис. 2.2

Используемая модель позволяет оценивать последствия восстановительных ремонтов. Например, для здания со сроком службы 150 лет восстановительный ремонт, снижающий общий износ на 6 + 20%, увеличивает срок службы до 190 лет, то есть на 27%.

Теория и практика оценки износа

Применяемая в рассматриваемый период теоретическая модель износа определяла, что износ строения в целом зависит от степени износа

его отдельных конструктивных элементов, а износ последних в свою очередь зависит от их долговечности и фактического срока службы. Следует подчеркнуть, что данная модель ассоциировала степень износа элементов только со временем, разумеется, при обеспечении должной эксплуатации.

Ввиду отсутствия планомерных наблюдений и исследований, точные нормы долговечности, от которых зависела величина функции износа, были изучены недостаточно, и это признавали специалисты того времени. Однако на практике большинство специалистов предпочитало придерживаться общего мнения относительно нормативов долговечности, в то же время допуская их возможное увеличение до 25% за счет рациональной эксплуатации.

Основанием для таких предположений служили практические определения износа жилищного фонда в Ленинграде, показавшие износ 25–50% для зданий с фактическим сроком службы 200 лет. На основании статистической обработки результатов практических наблюдений были сформированы общепринятые нормы сроков службы отдельных конструктивных элементов (табл. 2.3).

Таблица 2.3

№ п/п	Наименование конструктивных элементов и оборудования	Сроки службы в годах					Саманные строения
		Каменные строения			Деревянные строения		
		Капитальные улучшенные	Капитальные обыкновенные	Облегченные	Рубленые	Каркасные	
	Строение в целом	150	120	100	75	40	30
1	Фундаменты	150	120	100	75	40	30
2	Стены и столбы	150	120	100	75	40	30
3	Перегородки	75	60	50	60	40	30
4	Кровля с обрешеткой	40	35	30	30	20	15
5	Окраска кровли	5	4	4	4	-	-
6	Стропила	75	60	50	50	40	30
7	Перекрытия железобетонные	150	120	100	-	-	-
8	Перекрытия деревянные	75	60	45	45	40	30
9	Чистые полы	50	30	25	25	20	15
10	Окна	50	40	35	35	25	20
11	Двери	60	50	40	40	30	25
12	Лестницы с площадками и маршами	100	80	65	40	30	-

13	Внутренняя штукатурка	50	40	35	35	25	-
14	Наружная штукатурка	40	30	25	25	20	-
15	Окраска водными составами	5	4	4	4	4	4
16	Внутренняя масляная окраска	12	10	8	8	7	7
17	Остекление	25	20	20	20	15	15
18	Печи	40	30	25	25	20	20
19	Очаги	25	20	20	20	15	15
20	Санитарная техника	50	45	40	40	35	30
21	Электропроводка	25	20	20	20	15	15
22	Наружное благоустройство и разные работы	40	35	25	25	20	15
23	Лифты	40	-	-	-	-	-
24	Мусоропроводы	40	30	-	-	-	-

Определив по таблице нормативный срок службы отдельных конструктивных элементов и зная их восстановительную стоимость, можно было оценить их нормальный износ и на основании этих данных определить износ всего строения.

Практический пример расчета износа для каменного жилого многоэтажного строения, с долговечностью 150 лет, через 87 лет его фактической службы здания приведен в таблице 2.4.

Таблица 2.4

№ п/п	Перечень конструкций и оборудования	Стоимость, приведенная к 1 м ³ наружной кубатуры строения		Возможный срок службы в годах	Фактический срок службы		Теоретический износ	
		в %	в руб.		в годах	в % долговечности	В % стоимости конструкции и оборудования	в руб. на 1 м ³
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	4,7	3,5	150	45	30	14,61	0,51
2	Стены и столбы	19,3	14,5	150	87	58	34	4,93
3	Перегородки	2,1	1,6	75	12	16	7	0,11
4	Кровля с обрешеткой	1,1	0,8	40	7	18	8	0,06
5	Окраска кровли	0,2	0,14	5	2	40	21	0,03
6	Стропила	0,5	0,4	75	12	16	7	0,03

7	Перекрытия железобетонные	3,1	2,3	150	87	58	34	0,78
8	Перекрытия деревянные	4,9	3,7	75	12	16	7	0,26
9	Чистые полы:							
	дощатые	1,3	1	30	27	90	64	0,64
	паркетные	3,1	2,3	50	37	74	48	1,1
	метлахские	0,3	0,23	50	37	74	48	0,11
	цементные	0,3	0,24	75	12	16	7	0,02
10	Бетонная подготовка под полы подвалов	0,5	0,62	50	37	74	48	0,3
11	Окна	3,2	2,4	50	37	74	48	1,15
12	Двери	2,4	1,8	60	27	45	25	0,45
13	Лестничные площадки и марши	1,5	1,12	100	87	87	61	0,68
14	Внутренняя штукатурка	8,7	6,5	50	37	74	48	3,12
15	Наружная штукатурка	1,2	0,9	40	7	18	8	0,07
16	Отделка фасада	2,0	1,5	40	7	18	8	0,12
17	Окраска водной краской	2,1	1,6	5	2	40	21	0,34
18	Внутренняя масляная окраска	2,1	1,55	12	3	25	12	0,19
19	Остекление	0,5	0,36	25	12	50	28	0,1
20	Очаги и трубы	4,9	3,7	25	12	50	28	1,04
21	Санитарная техника	18,1	13,65	50	37	74	48	6,55
22	Электропроводка	1,2	0,89	25	12	50	28	0,25
23	Лифты	6,7	5	40	7	18	8	0,4
24	Мусоропроводы	1,3	1	40	7	18	8	0,08
25	Наружное благоустройство и разные работы	2,7	2,0	40	7	18	8	0,16
	И Т О Г О	100	75,30	150	87	58	32-34	24,26

Исходными данными для такого способа оценки износа строения служили:

- характеристика здания и перечень конструктивных элементов и оборудования;
- справочник укрупненных сметных норм, позволяющий определить стоимость 1 м³ любого конструктивного элемента и строения в целом;
- таблица соотношений между сроком фактической службы и износом строений (конструкций);
- справочник укрупненных показателей расхода рабочей силы и материалов.

В графу 2 заносился список конструктивных элементов, соответствующих данному строению. Графы 3 и 4 заполнялись на основе данных поэлементной оценки строения. Возможный срок службы (графа 5) определялся на основании нормативных данных для конкретного строения. Фактический срок службы (графа 6) проставлялся равным сроку эксплуатации здания, если нормативный срок эксплуатации конструктивного элемента был больше или равен ему. Если же нормативный срок службы конструктивного элемента был меньше, фактический срок службы считался равным возможному сроку службы (графа 5) минус нормативный срок (или несколько сроков). Считалось, что все конструктивные элементы, отслужившие свой нормативный, срок должны быть заменены. В графу 7 нужно было занести отношение, в процентах, величины фактического срока службы конструктивного элемента к возможному сроку службы в годах. Теоретический износ определялся по графе 8. Графа 9 содержит произведение величин граф 4 и 8. Величина теоретического износа в рублях определялась путем суммирования значений в графе 9.

На основании данных о величине износа формировалась политика эксплуатации. Например, считалось, что при износе жилищного фонда 60% и более восстановительный ремонт нецелесообразен, а эксплуатация должна состоять в поддерживающих мероприятиях вплоть до сноса.

Для жилищного фонда с износом 30–60% целесообразно проводить восстановительные ремонты внутренних конструкций и оборудования. Для жилищного фонда с износом до 30% вполне достаточным считался нормальный текущий ремонт.

В заключение краткого описания подходов к оценке износа в этот исторический период нельзя не отметить рациональность понимания специалистами необходимости выполнения научно-исследовательских работ по практическому определению износа строений регулярно, например через 10 лет. Анализ специальной литературы того времени свидетельствует также о понимании специалистами того, что на практике определение фактического износа требует владения сложными методиками и глубокого знания предмета. Специалисты, владеющие такими знаниями и навыками, должны проходить специальную подготовку и иметь соответствующее образование.

2.4. Ремонт зданий

2.4.1. Экономическое содержание ремонтных работ

С учетом объективной общественно-политической ситуации того времени, единственным экономическим учением, на основе которого формировались принципы управления экономикой страны, было учение К. Маркса.

Безусловно, являясь выдающимся теоретиком своего времени, К. Маркс внес исторический вклад в теорию экономических учений. На определенном этапе развития мировой экономики работы К. Маркса являлись основой для многих теоретических моделей и практических разработок при построении национальных экономик. Наиболее благоприятной почвой для трудов К. Маркса стали страны, ориентирующиеся на переход от капиталистического способа хозяйствования к социалистическому. Поэтому идеи К. Маркса в СССР фактически стали теоретической основой и отправной точкой для построения моделей развивающегося социализма.

С учетом вышеизложенного представляется целесообразным привести основные положения теории К. Маркса, так как именно на этих положениях строилась вся экономика страны, в том числе экономика эксплуатации недвижимости.

Рассматривая вопрос об износе и возмещении основного капитала, К. Маркс устанавливал два вида ремонтных работ.

К первому виду ремонта относилось частичное возобновление основного капитала при нормальном снашивании, «...которое обуславливается временем, естественными влияниями и, наконец, нормальным использованием...» [97]. Считалось, что природа этого ремонта, называемого капитальным ремонтом, кроется в неоднородности основного капитала и его составных частей, требующих одновременных возобновлений. Расходы на такой ремонт, фактически представляющий возмещение нормального снашивания, должны покрываться из амортизационного фонда.

Второй вид ремонта, называемый текущим ремонтом, предусматривал исправления различных повреждений, случайные починки, которые необходимы в течение среднего времени существования основного капитала и которые К. Маркс называл «собственно ремонтом».

В силу того что текущий ремонт не вытекал из нормального снашивания основного капитала и не возобновлял его, расходы на него не могли компенсироваться амортизационным фондом.

К. Маркс писал: «Собственно ремонт или починочные работы требуют затраты таких капитала и труда, которые не содержатся в первоначально