

**Keywords:** *campus, university, educational spaces, human capital, partnership, higher education, quality of education, tasks to be solved.*

Об авторах:

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, доцент, проректор по научной и инновационной деятельности, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: aaartemev@rambler.ru

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

About the authors:

ARTEMYEV Alexey Anatolyevich – Doctor of Economics, Associate Professor, Vice-Rector for Research and Innovation, Tver State Technical University, Tver. E-mail: aaartemev@rambler.ru

LEPEKHIN Ilya Aleksandrovich – Candidate of Law, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ilja-lepehin@yandex.ru

УДК 332.87

## **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ФИНАНСОВОГО ПЛАНИРОВАНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛОГО ФОНДА ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**А.Н. Бородулин, Н.Ю. Мутовкина, М.В. Галкина**

© Бородулин А.Н., Мутовкина Н.Ю.,  
Галкина М.В., 2025

**Аннотация.** В статье рассмотрены организация и особенности финансирования капитального ремонта жилого фонда в Тверской области, регламентируемые соответствующими нормативно-правовыми актами. Установлено, что в Тверской области деятельность регионального оператора, отвечающего за организацию капитального ремонта жилого фонда, неэффективна. Определены основные причины низкого качества ремонтных работ. Для решения выявленных проблем предложено внедрить модель финансового планирования, в основе которой

*лежит согласование интересов и мнений собственников жилья в многоквартирных домах, регионального оператора и подрядных организаций.*

**Ключевые слова:** *жилой фонд, многоквартирный дом, капитальный ремонт, финансовое планирование, подрядная организация, собственники жилья.*

Вопрос своевременного и качественного капитального ремонта многоквартирных домов волнует жителей Тверской области не только в смысле обеспечения комфортного проживания, но и с финансовой стороны. У населения возникают вопросы о целевом использовании взносов на капитальный ремонт, о соответствии запланированных и фактических ремонтных работ и обеспечении их приемлемого качества. Как показывает практика, беспокойство граждан вполне разумно, поскольку каждый год при проведении капитального ремонта и после него выявляется множество нарушений. О вопиющих случаях халатности сообщается как в периодической печати [1–3], так и в новостных каналах [4, 5]. Основными проблемами являются некачественное выполнение работ по капитальному ремонту и нарушение сроков их проведения.

Капитальный ремонт многоквартирных домов в Тверской области регламентируется следующими нормативно-правовыми актами:

Жилищным кодексом РФ [6];

Постановлением Правительства Тверской области «Об утверждении краткосрочного плана реализации в 2023–2025 годах региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на 2014–2043 годы» [7];

законом Тверской области «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области» [8] и др.

Многоквартирный дом должен попасть в программу капитального ремонта не позднее пяти лет после сдачи объекта [6, ст. 170, ч. 5.1]. При этом речь идет только о домах, которые находятся в удовлетворительном состоянии. Работы должны быть выполнены раньше в том случае, если по результатам независимой экспертизы выясняется, что техническое состояние дома не соответствует текущим нормативам или существуют факторы, угрожающие целостности несущих конструкций и инженерных коммуникаций. Срок проведения капитального ремонта зависит и от региональных установок, технических особенностей строения, соблюдения или несоблюдения правил эксплуатации, а также от форс-мажорных разрушающих факторов.

Проверить, включен ли дом в региональную программу по капитальному ремонту, можно на сайте Фонда развития территорий [9]. Для этого достаточно указать в строке поиска адрес дома. Если многоквартирный дом есть в программе, получить основную информацию о нем можно, нажав на гиперссылку с адресом в результате поиска (рис. 1).

ПАСПОРТ    КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД

---

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ    **В соответствии с данными, предоставленными уполномоченными лицами в субъекте РФ (Тверская область):**

КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ДОМА

ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

ПРИБОРЫ УЧЕТА

Адрес дома: ⓘ    г. Тверь, Горького ул., д. 10а

Адрес дома		
Министерство строительства Тверской области	обл. Тверская, г. Тверь, ул. Горького, д. 10а	1969
ООО "УК "БЛАГО+"	обл. Тверская, г. Тверь, ул. Горького, д. 10а	1969
Министерство строительства Тверской области	г. Тверь, Горького ул., д. 10а	Многоквартирный дом

Способ формирования фонда капитального ремонта:    Счет регионального оператора

---

Дата принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта:    01.01.2020

---

Серия, тип постройки здания: ⓘ    1-447-с-39

---

Рис. 1. Фрагмент результатов поиска по запросу на сайте Фонда развития территорий

Порядок капитального ремонта жилого фонда в Тверской области определен законом от 28 июня 2013 г. № 43-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области» [8].

Согласно ФЗ № 43-ЗО, собственники многоквартирного жилья на общем собрании жильцов могут выбрать один из двух способов формирования фонда капитального ремонта: аккумулирование денежных средств на специальном счете либо на счете регионального оператора.

Минимальные размеры взноса на капитальный ремонт устанавливаются Правительством Тверской области [10] на 1 января каждого года. Их значения за последние годы показаны в таблице.

Минимальные размеры взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области  
(составлено авторами на основании Постановления Правительства Тверской области на 2025 г. [10] и предыдущих постановлений)

Многоквартирный дом	Ежемесячные взносы, рублей за квадратный метр, на начало года			
	2022	2023	2024	2025
С лифтами	8,03	8,43	8,74	10,05
Не оснащенный лифтами и имеющий два и более видов благоустройства	5,84	6,13	6,36	7,31
Неблагоустроенный, с одним видом благоустройства	4,59	4,81	4,99	5,74

Рост тарифов сопровождается снижением качества ремонтных работ.

Региональный оператор выступает техническим заказчиком работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Он привлекает подрядные организации, заключает с ними договоры, обеспечивает подготовку задания на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту, утверждает проектную документацию и несет ответственность за ее качество.

В Тверской области организацией капитального ремонта жилого фонда занимается некоммерческая унитарная организация «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области». Учредителем фонда является Правительство Тверской области. С 2021 г. фонд является членом Ассоциации региональных операторов капитального ремонта [11].

Деятельность указанной организации нельзя назвать эффективной [12–14]. Часто капитальный ремонт проводится с нарушениями, а его сроки необоснованно увеличиваются. Основная проблема – несовершенство законодательной базы. Тендерная система организована так, что тендер на выполнение ремонтных работ выигрывает тот подрядчик, который предложит наименьшую стоимость. Такая «игра на понижение» не только отрицательно сказывается на качестве строительных материалов и проводимых работ, но и порождает халатное отношение со стороны подрядных организаций [3]. Кроме того, между объявлением тендера и началом работ проходит определенное время, в течение которого материалы и оборудование дорожают, а расчет стоимости работ часто не совпадает с их фактической рыночной стоимостью. Показательный пример такого несоответствия представлен в статье К. Салимова [3].

Все приведенные факты катастрофической неэффективности капитального ремонта многоквартирных работ в Тверской области свидетельствуют о серьезных недоработках в системе финансового планирования как регионального оператора, так и подрядных организаций.

Можно рассмотреть два варианта решения проблемы некачественного капитального ремонта многоквартирных домов.

Первый вариант – кардинальный: исключить посредника (регионального оператора) и передать все его полномочия самим собственникам жилья. В этом случае собственники должны будут совместно принять решение об открытии специального счета в кредитной организации, на котором будут аккумулироваться денежные средства для капитального ремонта. Мониторинг состояния счета также становится зоной ответственности самих собственников. Для оценки достаточности средств на специальном счете следует вести учет и контроль с помощью модели финансового планирования, которая в общем виде показана на рис. 2. Первый блок содержит исходные данные, вводимые пользователем (например, старшим по дому). Эти данные должны охватывать период не менее семи последних лет.

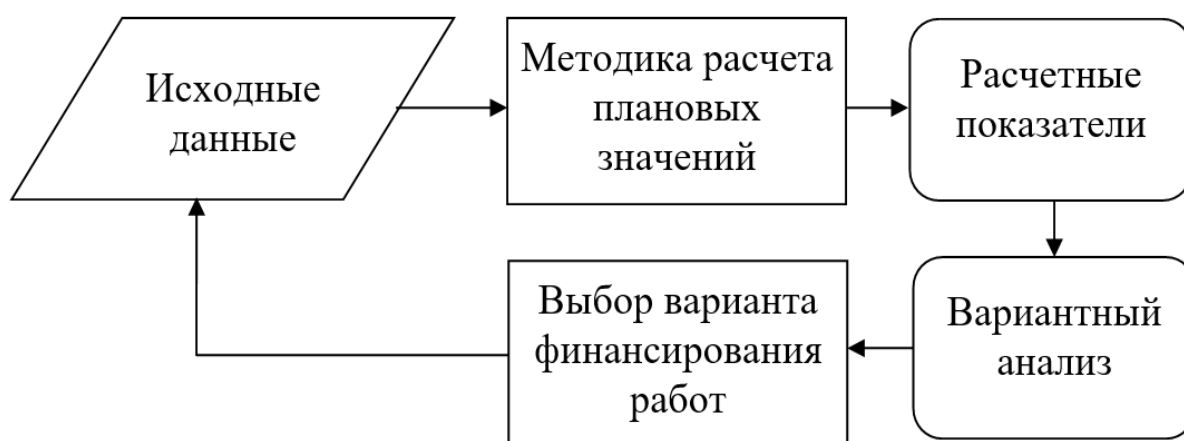


Рис. 2. Общий вид модели финансового планирования  
(составлено авторами)

К исходным данным относятся сведения об установленном минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества (см. таблицу), уровне собираемости взносов, о поступлении других денежных средств; перечень и сроки проведения работ по капитальному ремонту (источник – региональная программа капремонта); данные о стоимости уже выполненных работ, а также о текущей стоимости предстоящих работ (источник – средние рыночные цены). Для прогнозирования изменения стоимости работы (работ) по капитальному ремонту в финансовой модели

должны использоваться цепные индексы-дефляторы. Они рассчитываются на основе фактических и прогнозных значений индексов потребительских цен, утвержденных Министерством экономического развития Российской Федерации [15].

Блок «Методика расчета плановых значений» включает расчетные формулы основных финансовых показателей. Это относительные величины, показатели динамики, экономические индексы, трендовые модели. После внесения исходных данных и активации расчетных операций в блоке «Расчетные показатели» формируются плановые значения заложенных в модель финансовых показателей. К ним относятся:

- размер ежемесячного платежа на капитальный ремонт;
- ежемесячные поступления на специальный счет с учетом уровня собираемости платежей;
- годовые поступления на специальный счет с учетом уровня собираемости платежей;
- общий объем средств, поступивших на специальный счет, накопленным итогом на конец года;
- размер задолженности собственников помещений по взносам на капитальный ремонт накопленным итогом;
- остаток средств на специальном счете на конец года (с учетом расходования средств на проведение работ по капитальному ремонту).

При выполнении условий репрезентативности исходных данных и достаточного их количества для выявления тренда прогнозный период может составлять три года.

Затем выполняется оценка достаточности средств на специальном счете и определяется общая сумма при условии полного погашения задолженности по взносам собственниками жилья в многоквартирном доме. На основании такой оценки осуществляется вариантный анализ возможностей восполнения дефицита средств для финансирования планируемых работ по капитальному ремонту (см. соответствующий блок на рис. 2). В качестве вариантов привлечения дополнительных средств могут рассматриваться:

- установление дополнительных взносов на капитальный ремонт;
- привлечение внешних заемных средств;
- перенос срока выполнения работы в пределах планируемого краткосрочного периода;
- досрочная (авансовая) уплата взносов на капитальный ремонт;
- рассрочка по оплате выполненного капитального ремонта, предоставленная подрядчиком.

После выполнения расчетов по всем перечисленным вариантам осуществляется выбор оптимального варианта, который также доводится до сведения собственников. Окончательное решение принимается на

общем собрании. Стоимость выполненных работ сопоставляется с плановыми значениями, оценивается эффективность выбранного варианта финансирования посредством план-факт-анализа. Полученные значения и оценки добавляются в блок «Исходные данные» и используются в новом цикле финансового планирования.

Доступ к модели в режиме чтения должен быть предоставлен каждому собственнику для ознакомления с текущей ситуацией и плановыми показателями. Однако в этом случае может возникнуть другая проблема, связанная с рассогласованностью интересов и мнений.

Второй вариант решения – совершенствование системы финансового планирования капитального ремонта жилого фонда с участием регионального оператора. В этом случае также предполагается применение рассмотренной выше модели финансового планирования, но отвечать за ее работоспособность будет региональный оператор. Его посредническая деятельность будет направлена на поиск компаний, хорошо зарекомендовавших себя на рынке, а не тех, которые предлагают наименьшую цену. Обязательным условием здесь выступает согласование выбора подрядной организации с собственниками жилья в многоквартирном доме. Таким образом, в принятии решений по финансированию капитального ремонта задействованы три стороны:

региональный оператор, определяющий реальную стоимость ремонтных работ в соответствии с финансовой моделью и выбирающий ответственных подрядчиков;

подрядные организации, осуществляющие работы по капитальному ремонту многоквартирных домов;

собственники жилья, контролирующие исполнение работ.

Региональный оператор выступает согласующим элементом, активно участвующим в переговорах как с собственниками, так и с подрядными организациями.

Таким образом, должный уровень эффективности может быть достигнут только при условии согласованного управления финансированием работ по капитальному ремонту. В этом случае работы будут выполнены качественно и в установленный срок.

### **Библиографический список**

1. Будалина Т. Претендент на капремонт: опыт одного дома: статья от 16.05.2023 // Московский Комсомолец – Тверь. URL: <https://tver.mk.ru/social/2023/05/16/pretendent-na-kapremont-opyt-odnogo-doma.html> (дата обращения: 10.02.2025).

2. Капитальное отставание. Почему в Тверской области проблемы с ремонтом домов: статья от 16.02.2023 // АиФ-Тверь. URL: <https://dzen.ru/a/Y-3ewF9zBzcLk8fl?ysclid=m6xy5ob83697869987> (дата обращения: 09.02.2025).

3. Салимов К. Дом, в котором идет дождь: что не так с капремонтом в Твери: статья от 29.11.2023 // Караван Ярмарка: официальный сайт. URL: <https://karavantver.ru/v-tverskoj-oblasti-prokuratura-potrebovala-ustanovit-na-kladbishhe-kontejnernuju-ploshhadku/> (дата обращения: 09.02.2025).

4. Жители села под Тверью стали жертвами капитального ремонта: статья от 17.01.2024 // NEWS: новостной канал. URL: <https://news.myseldon.com/ru/news/index/306172637> (дата обращения: 09.02.2025).

5. Куда уходят деньги за капремонт: планы выполняются на 38 %: статья от 05.03.2024 // Тверь 24: официальный сайт. URL: <https://tver24.com/2024/03/kuda-uhodyat-dengi-za-kapremont-plany-vypolnyayutsya-na-38/> (дата обращения: 09.02.2025).

6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/) (дата обращения: 09.02.2025).

7. Об утверждении краткосрочного плана реализации в 2023–2025 годах региональной программы по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на 2014–2043 годы: постановление Правительства Тверской области от 29.12.2022 № 788-пп // Официальное опубликование правовых актов. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/6900202212310005?ysclid=m6xvpdlsiu971456794> (дата обращения: 09.02.2025).

8. Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области: закон Тверской области от 28.06.2013 № 43-ЗО (с изм. на 31.07.2024) // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов: официальный сайт. URL: <https://docs.cntd.ru/document/936016298?ysclid=m6wgy8dvud588954121> (дата обращения: 08.02.2025).

9. Мой дом: АИС ППК «ФРТ»: официальный сайт. URL: <https://витрина.фрт.рф/myhouse> (дата обращения: 09.02.2025).

10. Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории Тверской области на 2025 год: постановление Правительства Тверской области от 28.12.2024 № 663-пп. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/document/6900202412290001?ysclid=m6xxum8nd734852284> (дата обращения: 09.02.2025).

11. Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области: официальный сайт. URL: <http://kapremont-tver.ru/#> (дата обращения: 09.02.2025).

12. В Твери оштрафован и низложен бывший директор областного Фонда капремонта: статья от 23.03.2023 // Вся Тверь: официальный сайт. URL: <https://газета-вся-тверь.рф/news/obshchestvo/v-tveri-oshtrafovan-i-nizlozhen-byvshiy-direktor-oblastnogo-fonda-kapremonta/> (дата обращения: 10.02.2025).

13. Информация о результатах проверки использования некоммерческой организацией – Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Тверской области субсидии из областного бюджета Тверской области. URL: [https://kspto.ru/documents/activity/control/2023/k2023-08-04\\_1.pdf](https://kspto.ru/documents/activity/control/2023/k2023-08-04_1.pdf) (дата обращения: 10.02.2025).

14. Очередные нарушения и манипуляции выявлены в работе Фонда капремонта Тверской области: статья от 14.05.2021 // Тверь сегодня. URL: <https://tver.today/337104-ocherednye-narusheniya-i-manipulyacii-vyyavleny-v-rabote-fonda-kapremonta-tverskoj-oblasti> (дата обращения: 10.02.2025).

15. Индексы цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения с 2017 г. // ЕМИСС: государственная статистика. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/57795> (дата обращения: 12.02.2025).

## **IMPROVEMENT OF THE FINANCIAL PLANNING SYSTEM FOR CAPITAL REPAIRS OF THE TVER REGION HOUSING STOCK**

**A.N. Borodulin, N.Yu. Mutovkina, M.V. Galckina**

**Abstract.** *The article considers the organization and features of financing capital repairs of housing stock in the Tver region, regulated by relevant regulatory legal acts. In the Tver region, the activities of the regional operator responsible for capital repairs of the housing stock are not like. The main reasons for the poor quality of repair work are. As an exit to the identified problems, a financial planning model based on coordinating the interests and opinions of apartment building owners, regional operators, and contractors is upon.*

**Keywords:** *housing stock, apartment building, major repairs, financial planning, contracting organization, homeowners.*

Об авторах:

БОРОДУЛИН Алексей Николаевич – кандидат технических наук, заведующий кафедрой бухгалтерского учета и финансов, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: bor74@mail.ru

МУТОВКИНА Наталия Юрьевна – кандидат технических наук, доцент кафедры бухгалтерского учета и финансов, ФГБОУ ВО «Тверской

государственный технический университет», Тверь. E-mail: letter-boxNM@yandex.ru

ГАЛКИНА Марина Владимировна – старший преподаватель кафедры иностранных языков, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: missis.galckina2014@yandex.ru

About the authors:

BORODULIN Alexey Nikolaevich – Candidate of Technical Sciences, Head of the Department of Accounting and Finance, Tver State Technical University, Tver. E-mail: bor74@mail.ru

MUTOVKINA Nataliya Yur'evna – Candidate of Technical Sciences, Associate Professor of the Department of Accounting and Finance, Tver State Technical University, Tver. E-mail: letter-boxNM@yandex.ru

GALCKINA Marina Vladimirovna – Senior Lecturer of the Department of Foreign Languages, Tver State Technical University, Tver. E-mail: missis.galckina2014@yandex.ru

УДК 336.1:004.5

## **РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ПОВЫШЕНИЮ ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**А.Н. Бородулин, Н.Ю. Мутовкина, А.С. Коновалова**

© Бородулин А.Н., Мутовкина Н.Ю.,  
Коновалова А.С., 2025

***Аннотация.** В статье рассмотрены основные угрозы финансовой безопасности российских граждан, в том числе связанные с участвовавшими атаками мошенников. Определены мероприятия по повышению финансовой грамотности населения и, как следствие, развитию способности противостоять мошенническим влияниям. Подведены итоги программы «Финансовый навигатор» в Тверской области, инициатором которой выступил Банк России. Занятия по программе проводились в апреле 2024 г. По итогам входного, выходного и повторного тестирования участников была установлена эффективность «Финансового навигатора», подтверждена ее практическая значимость в повышении финансовой грамотности граждан.*

***Ключевые слова:** мошенничество, финансовая безопасность, финансовая грамотность, тестирование, обучение.*