

СРАВНЕНИЕ ОСОБЕННОСТЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА И РЕКОНСТРУКЦИИ ЗДАНИЙ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

Нелюбина О.М.,¹Толстых Ю.О.,¹Михалина С.С., Учнина Т.В.

¹ГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: ulaol@mail.ru

Рассмотрены теоретические подходы к формированию региональных программ реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда. На основе изучения отечественного и европейского опыта реконструкции и капитального ремонта выделены организационные, экономические и технические условия, которые необходимо учитывать при составлении программ. При формировании программы по реконструкции и капитальному ремонту жилищного фонда важным показателем социально-экономического развития региона выступает уровень удовлетворенности его населения жилищными условиями. Удовлетворенность зависит от множества факторов, начиная от наличия самого жилья, заканчивая получением качественных услуг по его обслуживанию и восстановлению. Объектом исследования является капитальный ремонт и приведение жилых зданий в состояние соответствующее современным требованиям, включая энергоэффективность. Предмет исследования – организационно-экономический механизм формирования фондов капитального ремонта общего имущества в многоквартирных жилых домах и эффективного управления финансовыми ресурсами. Цель исследования – получение достоверных, проверяемых и наглядных результатов технической и экономической экспертизы энергосберегающих мероприятий

Ключевые слова: капитальный ремонт, жилой фонд, износ жилого фонда, жилищно-коммунальные услуги, энергоэффективность, реконструкция, региональные программы.

COMPARISON OF FEATURES OF THE ORGANIZATION OF CAPITAL REPAIRS AND RECONSTRUCTION OF BUILDINGS IN RUSSIA AND ABROAD

¹Nelyubina O.M., ¹Tolstykh Y.O., ¹Mihalina S.S., ¹Uchinina T.V.

¹Penza State University of Architecture and Construction, Penza, Russia (440028, Penza, street Titov, 28), e-mail: ulaol@mail.ru

Considers theoretical approaches to the formation regionalnyh of reconstruction and repair kapitalnogo housing. Osnove study on domestic and European experience in reconstruction and capital remonta highlighted organizational ekonomicheskies and specifications are taken into account when drawing up neobhodimoprogramm. When developing the program for reconstruction and repair of housing an important indicator of the socio-economic development of the region is the level of satisfaction of its population living conditions. Satisfaction depends on many factors, ranging from the availability of the property, finishing with high-quality services for its maintenance and repair. The object of this study is to overhaul and bring the residential buildings in the state corresponding to modern requirements, including energy efficiency. An object of research – the organizational and economic mechanism of formation of funds of capital repairs of the general property in multiroom houses and effective management of financial resources. Research objective – receiving the reliable, checked and evident results of technical and economic expertize of energy saving actions.

Keywords: capital repairs, housing, deterioration of housing, public utilities, energy efficiency, reconstruction, regional programs.

Прежде чем анализировать эти особенности проведения капитального ремонта в России и за рубежом, рассмотрим понятия капитального ремонта и реконструкции зданий.

Капитальный ремонт- восстановление или замена отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения

(опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также устранение, в необходимых случаях, последствий функционального (морального) износа конструкций и проведения работ по повышению уровня внутреннего благоустройства, т.е. про ведение модернизации дома. При капитальном ремонте ликвидируется физический (частично) и функциональный (частично или полностью) износ дома. Капитальный ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Реконструкция здания - комплекс строительных работ и организационно-строительных мероприятий, связанных с основными технико-экономическими показателями здания (количество и качество квартир, строительный объем и общая площадь здания, вместимость, пропускная способность и т.д.). Они проводятся в целях улучшения условий проживания, качества обслуживания, увеличения объема услуг.

Рассмотрев программы реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда, следует отметить, что, при формировании этих программ, важным показателем социально-экономического развития региона выступает уровень удовлетворенности его населения жилищными условиями. Удовлетворенность зависит от множества факторов, начиная от наличия самого жилья, заканчивая получением качественных услуг по его обслуживанию и восстановлению.

Восстановление жилищного фонда является важной задачей регионального управления и одновременно вопросом экономической безопасности населения регионов. При формировании и реализации программ реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда регионов необходимо обратиться к опыту зарубежной и отечественной практики.

Реконструкция старого жилищного фонда в европейских странах происходит в основном путем достройки этажей, террас, балконов, лоджий, надстройки мансард и повышения этажности, применения объемно-планировочных решений для увеличения полезной площади, изменения архитектурного облика здания, перехода на более экономные инженерные сети и энергоэффективные материалы и прочего.

Значительный опыт реконструкции жилищного фонда накоплен в России, особенно в Москве, Санкт-Петербурге. Первые мероприятия по реконструкции проводились еще в начале 1990-х гг., однако процесс не приобрел массовости. В 2000 г., благодаря государственной инициативе в этом вопросе, было разработано большинство федеральных программ, которые вывели реконструкцию и капитальный ремонт устаревшего жилья на новый уровень.

Так, в Санкт-Петербурге реконструкция зданий проводится в соответствии с их воз-

растной градацией (до 1917 г., 1918-1940 гг., 1941-1955 гг., 1956-1984 гг.). Для каждой серии застройки разработаны наиболее оптимальные решения по восстановлению жилищного фонда.

На протяжении 50 лет прошедшего столетия главное внимание в стране уделялось наращиванию объема жилищного фонда, на что затрачивалось более 85 % материально-финансовых ресурсов страны. Недостаточность финансирования сферы капитального ремонта и реконструкции приводила к постоянному накапливанию так называемого «недоремонта», т.е. объема фонда жилых зданий, которые после начала эксплуатации достигли экономически оптимального для проведения ремонта и реконструкции возраста, но не попадали в число обновляемых объектов из-за отсутствия финансирования. Для зданий конструктивных систем, которые применялись в Европе и в нашей стране, периодичность проведения капитального ремонта и реконструкции составляет 25-27 лет.

Типовые пятиэтажки проектировались и строились по нормативам полувековой давности с применением неэффективных теплоизоляционных материалов, и теплотехнические характеристики их ограждений не отвечают современным требованиям. В то же время, жилые дома первого поколения возводились как сооружения первой категории капитальности с продолжительностью их эксплуатации в пределах 100-125 лет. Эти дома обладают существенными запасами несущей способности, подтвержденными многочисленными обследованиями и изысканиями. Необходимо отметить их моральный износ - планировочные решения, внешний облик зданий, эксплуатационные характеристики по тепло-, гидро- и шумоизоляции не отвечают современным нормативным требованиям и потребительским качествам.

При изучении опыта европейских стран, мы отметили, что наибольшая помощь в реализации проектов реконструкции устаревших жилых домов предоставляется правительствами Франции и Германии. Во Франции реконструкция жилья в большинстве случаев осуществляется без отселения жителей в течение 3–6 месяцев. Значительный опыт Германии по восстановлению жилищного фонда связан с необходимостью восстановления городов в послевоенный период, что позволило апробировать различные механизмы реконструкции и выбрать оптимальные.

Интересен так же опыт Швеции, где затраты на содержание, обслуживание и реконструкцию жилых домов возмещаются за счет ежемесячной квартирной платы. Плата за жилье занимает значительную долю в совокупном доходе шведской семьи, однако, благодаря накопительной системе, на протяжении длительного периода создается денежный фонд, достаточный для выполнения плановых и экстренных работ по капитальному ремонту и реконструкции.

Значительной государственной и муниципальной поддержкой во многих странах пользуются проекты по реконструкции жилых домов с учетом реализации мероприятий по повышению энергоэффективности жилья. Например, в Японии предоставляются субсидии на реконструкцию жилых домов для выполнения нормативных требований по теплозащите, установке энергоэффективных бытовых приборов и систем с использованием возобновляемых источников энергии. В Словакии ассоциации домовладельцев могут получить льготный кредит из государственного фонда развития жилищного сектора для повышения энергоэффективности многоквартирного дома. В Литве мероприятия по повышению энергоэффективности, которые проводят собственники жилья, кредитуются ВБРР.

В Армении с целью стимулирования массовой установки приборов учета в городе Ереван было принято решение о частичном списании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг потребителям, которые установят у себя такие приборы.

Капитальный ремонт и приведение жилых зданий в состояние, соответствующее современным требованиям, включая энергоэффективность, наиболее часто называют термином «реновация». Собственники помещений в МКД несут бремя расходов по содержанию и надлежащем состоянии своих помещений и общего имущества. Участие государства направлено на разработку мероприятий для облегчения финансового бремени жильцов, наиболее популярные способствуют получению кредитов и разного рода субсидий для реновации домов. Минимальная сумма для получения кредита стандартно составляет не менее 10% стоимости запланированного ремонта. Дополнительным обеспечением и гарантией для банков является деятельность специализированных агентств, которые за доступную плату (1-1,5% от суммы поручительства) предоставляют поручительство по кредитам ТСЖ и УК на реновацию МКД.

Такая практика известна в Эстонии, Литве, Словакии. При этом целесообразность гарантийных агентств с годами снижается, поскольку такого рода кредитные продукты, к примеру, в Эстонии, уже рассматриваются как кредиты с низкими рисками. О преимуществах кредитования в данной сфере, полагаем, комментарии излишне. Это позволяет в короткий срок сделать дом безопасным, комфортным и, что важно для европейских государств, энергоэффективным.

Также для стимулирования собственников проводить капитальные ремонты МКД используют программы предоставления бюджетных субсидий. Субсидии могут предоставляться на проведение энергоаудита и разработку проектной документации, на проведение ремонтов, на оплату процентов по кредиту.

Нельзя говорить о том, что полное заимствование зарубежного опыта будет уместно для современной России. Инициативность «зарубежного собственника», к сожалению, далека от инертного и неэффективного собственника в России. Но, в целом, система субсидирования могла бы мотивировать жильцов, а также обеспечить и гарантировать финансовую стабильность процесса реновации МКД.

Можно сказать о том, что зарубежный опыт знакомит нас с наиболее передовыми знаниями в сфере управления многоквартирными домами (далее – МКД). Прежде всего, отметим, что в большинстве зарубежных стран, например во Франции, Нидерландах, США, Канаде, Польше, Словакии, Чехии, Мексике, Сингапуре, Малайзии и других, управление в сфере ЖКХ рассматривается как отдельный вид предпринимательской деятельности, за которую управляющая организация получает вознаграждение от собственников помещений, а ответственность перед ними за содержание здания несет объединение (ассоциация, товарищество) собственников жилья.

В числе первых из государств бывшего социалистического лагеря находится Польша, которая перешла на управление в сфере управления ЖКХ, создав акционерное общество со 100-процентным государственным или городским капиталом. Были объединены все виды коммунальных услуг в единую компанию. Все экономические, технологические процессы осуществляется холдингом. Основной курс, который взят поляками, – оказание качественной услуги и обеспечение надежности функционирования всех объектов.

В сфере ЖКХ Польши действуют поставщики разных форм собственности. Так, в Краковский коммунальный холдинг входят предприятия энергетики, водоканала, муниципального транспорта. При этом 100% акций холдинга принадлежит Гмине (мэрии) г. Кракова, которая управляет денежными потоками, производством, ведет контроль. Несмотря на то, что холдинг – акционерное общество, власть в Кракове даже не планирует продажу акций. В то же время, на рынке таких услуг, как уборка, вывоз мусора, обслуживание жилья в плане ремонта – много частных. Для модернизации, переоборудования они пользовались и пользуются очень льготными кредитами.

Западные страны и США демонстрируют развитый рынок жилищных услуг с узкоспециализированной деятельностью организаций в сфере содержания и ремонта жилья.

Например, на Западе и в США инженерные сети внутри дома обслуживает одна фирма, приборы учета на системах теплоснабжения – вторая, насосы, установленные на системах теплоснабжения, – третья, бойлер(теплообменник) – четвертая и т.д. Для этого собственникам жилья необходим такой управляющий, который знает рынок подрядных работ и преимущества применения различных технологий, ориентируется в ценах, владеет

различными инструментами финансирования и выступает как консультант по этим вопросам.

Выделение за рубежом управления МКД в самостоятельный вид деятельности способствует увеличению предложений со стороны профессиональных управляющих и формированию конкурентного рынка услуг по управлению, развитию малого и индивидуального предпринимательства в области управления жильем.

Так, в Швеции широко развито движение квартиросъемщиков, которые следят за качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и ценами на них, ведут работу по взаимодействию с государственными и муниципальными органами власти, защищают свои права в суде. Несколько союзов и ассоциаций квартиросъемщиков, численность членов в которых достигает сотен тысяч, представляет собой огромную силу, с которой считаются все политические партии. Такие ассоциации имеют свою штаб-квартиру, региональные и местные отделения.

Главная цель жилищного движения – повышение заинтересованности квартиросъемщиков в выработке грамотных решений относительно домов, в которых они живут, вовлечение их в процесс принятия таких решений. Для этого за рубежом применяются две разные модели – модель “скидки” и модель “амортизации”. Модель “скидки” предполагает возможность выбора тех услуг, в которых нуждается квартиросъемщик. Пропорционально этому рассчитывается квартплата. Согласно модели “амортизации”, чем бережнее вы относитесь к своему жилью, тем меньше платите. Очень важный факт: в Швеции для решения проблем в этой сфере создан и успешно функционирует Жилищный суд, результатами работы которого являются: полная прозрачность деятельности всех структур ЖКХ и тарифов на жилищно-коммунальные услуги; отсутствие коррупции; близкое к идеальному качество обслуживания потребителей; предъявление простыми жителями исков монополисту – обычное дело (причем в большинстве случаев выигрывают жильцы).

Таким образом, результаты анализа зарубежного опыта проведения капитального ремонта жилищного фонда показали наличие диаметрально противоположных подходов к решению исследуемой проблемы. В большинстве развитых стран жилищная сфера является объектом экономического и административного регулирования с использованием разнообразных форм финансирования (субсидирования, кредитования, предоставления государственных гарантий и т.д.) и там существуют свои особенности реконструкции и модернизации существующего жилищного фонда.

Положительный пример финансирования комплексных энергоэффективных капитальных ремонтов в МКД в странах Центральной и Восточной Европы

энергоэффективных капитальных ремонтов в МКД.

Чтобы снизить риски банков при кредитовании реновации многоквартирных домов в некоторых странах были созданы специализированные гарантийные агентства (Эстония, Литва, Словакия), которые за доступную плату (1-1,5 % от суммы поручительства) предоставляют поручительства по кредитам товариществ собственников жилья или управляющих организаций на реновацию многоквартирных домов. Наличие поручительства гарантийного агентства позволяет банку выдать кредит товариществу или управляющей организации без залога квартир или другого недвижимого имущества, или поручительств отдельных собственников. Гарантийное агентство разрабатывает требования к заемщику кредита и проекту реновации для предоставления поручительства, тем самым помогая банкам разработать новый кредитный продукт и приобрести опыт работы с новыми клиентами – товариществами и управляющими организациями. Кредиты позволяют собственникам жилья вместо того, чтобы длительное время накапливать средства, в короткий срок сделать свой дом безопасным, комфортным и энергоэффективным, а затем постепенно возвращать банку занятые деньги, используя в том числе и экономию средств на оплату коммунальных услуг в результате проведенных в ходе ремонта энергосберегающих мероприятий.

Но основная часть жилищного фонда Эстонии была построена в советское время (1950-1990), и поэтому сейчас его состояние быстро ухудшается. Более того, большинство домов было построено с низким качеством и без учета энергоэффективности, в результате чего потребление энергии в жилых зданиях Эстонии намного больше, чем в других странах Европы.

Таким образом, важнейшей частью нового этапа жилищной политики России с 2013 года должны стать не только новое строительство, но и реконструкция, и модернизация существующего жилищного фонда и, в первую очередь, жилых домов первых массовых серий. Реконструкция обеспечит снижение объемов выбытия жилья по ветхости, снижение расходов потребления и потерь энергоресурсов, безопасность проживания, повышение комфорта и архитектурного качества застройки.

А зарубежный опыт свидетельствует о том, что для успешного осуществления капитального ремонта и модернизации приватизированного жилищного фонда необходимо законодательно возложить ответственность за состояние жилых зданий на собственников жилья; установить обязанность собственников жилья создать фонд ремонта дома и меры ответственности каждого собственника помещения в многоквартирном доме за неисполнение обязанности участвовать в общих расходах по содержанию и капитальному ремонту общего имущества (вплоть до удовлетворения требований по обязательным взносам

и платежам за счет помещения собственника);обеспечить возможность получения кредитов на капитальный ремонт и модернизацию многоквартирных домов путем создания специализированных гарантийных агентств;стимулировать инициативы собственников жилья по проведению комплексных энергосберегающих ремонтов путем предоставления целевых бюджетных субсидий;проводить информационные кампании и обеспечить методическую поддержку собственникам жилья и их объединениям.

Список литературы

1. Асаул А.Н., Казаков Ю.Н., Ипанов В.И. Реконструкция и реставрация объектов недвижимости: учебник / под ред. А.Н. Асаула. СПб., 2005. 288 с.
2. Онищук Г. Тенденция развития населенных пунктов и жилищные проблемы // Материалы другого междунар. науч.- практ. конф. «Реконструкция жилья». КиТв, 2000. С. 21-25.
3. Теория и методология управления конкурентоспособностью бизнес-систем: Монография / Под общей редакцией д-ра экон. наук, проф. С.А.Баронина и д-ра экон. наук, проф. Л.Н. Семерковой.-М.: ИНФРА-М, 2014.
4. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Комарова М.С. Государственно-муниципально-частное партнерство в управлении социально-экономическим развитием муниципального образования // Экономика и предпринимательство. – 2013. № 12-2 (41-2).
5. Учинина Т.В., Баронин С.А. Девелопмент недвижимости при реализации проектов строительства экологичного и энергоэффективного малоэтажного жилья в Пензенской области // Известия Юго-Западного государственного университета. – Курск, 2011. – №5-2.

Рецензенты:

Тараканов О.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», заведующий кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г.Пенза;
Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью ПГУАС, г. Пенза.