

АНАЛИЗ ОПЫТА ФОРМИРОВАНИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРОГРАММ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В РЕГИОНАХ РФ

Гордин И.А., Толстых Ю.О., Люлькина Н.М.

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: iliazidan@mail.ru

В последние годы строительство многоэтажного жилья является наиболее перспективным и развивающимся направлением жилищной политики в РФ. Однако применение региональных программ капитального ремонта ведется начиная со сдачи жилья покупателям. В статье представлен анализ опыта применения данных программ в Новосибирской, Московской и, конечно же, Пензенской областях. Проведен анализ их привлекательности, а также выявлены проблемы, с которыми можно столкнуться в процессе проведения капитального ремонта в регионах и предложены пути их решения, в частности, выявлена необходимость разработки предложений по привлечению частных инвестиций в рамках государственно-частного партнерства.

Ключевые слова: многоэтажное строительство, региональные программы, капитальный ремонт, частные инвестиции, государственно-частное партнерство.

THE ANALYSIS OF EXPERIENCE OF FORMATION AND IMPLEMENTATION OF REGIONAL PROGRAMS OF CAPITAL REPAIRS IN REGIONS OF THE RUSSIAN FEDERATION

Gordin I.A., Tolstyh J.O., Lyulkina N.M.

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

In recent years, the construction of high-rise housing is the most promising and growing field of housing policy in the Russian Federation. However, the use of regional programs overhaul carried out starting from the date of property buyers. The article presents an analysis of the experience of the application of these programs in Novosibirsk, Moscow, and of course same Penza regions. The analysis of their attractiveness, as well as identifying problems that may be encountered in the process of a major overhaul in the regions and the ways to solve them, in particular highlighted the need to develop proposals to attract private investment through public-private partnerships.

Keywords: multi-storey building, regional programs, repair, private investment, public-private partnership.

Дом считается многоквартирным, если он состоит из двух и более квартир, которые имеют самостоятельный выход на земельный участок, прилегающий к дому, или в помещение общего пользования в нем. В таком доме содержатся элементы общего с остальными собственниками жилья имущества, что установлено Градостроительным кодексом. Согласно методическим рекомендациям, в многоквартирном доме, в отличие от индивидуального недвижимое имущество включает в себя две части: помещения, которые предназначены для использования в жилых и нежилых целях, при этом они могут быть собственностью граждан, зарегистрированных на территории РФ и общее имущество, которое разделено на доли собственности между собственниками.

Капитальный ремонт жилых домов предполагает замену или восстановление отдельных частей, конструкций, инженерных коммуникаций и оборудования в связи с тем, что они физически изношены или разрушены. Кроме того, в рамках этих же работ

устраняются последствия морального износа определенных конструкций, проводится внутреннее благоустройство, то есть модернизация здания.

Решение о проведении ремонта чаще всего принимается на общем собрании собственников жилья. Из состава общего имущества ремонтируются только те элементы конструкции и коммуникационные системы, которые описаны в части 3 статьи 15 ФЗ-№185.

Все эти условия создаются для того, чтобы решить сразу несколько задач. Во-первых, важно повысить энергоэффективность многоквартирных домов. Во-вторых, нужно создать благоприятные условия для существования граждан. В-третьих, применение современных материалов и новых технологий обеспечивает модернизацию каждого здания. При этом под модернизацией понимаются мероприятия, необходимые для обновления устаревших планировочных решений, инженерного оборудования, чтобы здание в конечном счете соответствовало существующим требованиям.

Согласно нормативным правовым актам, финансированием всех этих работ занимается фонд капитального ремонта, который формируется на основе взносов, минимальный размер которых также установлен законодательно. Если собственники решают увеличить взносы выше минимального размера, то эти средства также можно направить на ремонт общего имущества в доме. Определенное финансирование может идти и за счет государственной поддержки, которую предоставляет конкретный субъект РФ. Именно на основе такой помощи, как правило, ведутся региональные работы по ремонту во многих городах нашей страны.

Закон о капитальном ремонте устанавливает минимальный размер взноса на ремонт общего имущества в доме. Опять же, согласно законодательству, определяется система проведения работ по проверке технического состояния многоквартирных домов. В соответствии с правовыми актами выбирается региональный оператор, определяется состав его имущества, создаются учредительные документы, которые будут устанавливать его деятельность.

В регионах программа капремонта имеет свои особенности:

- определяются сроки капитального ремонта многоквартирного дома, которые могут отличаться от общепринятых;
- программу утверждают в исполнительном органе власти каждого субъекта РФ. В ней также предусмотрено возможное предоставление финансовой поддержки на государственном уровне;
- региональная программа состоит из нескольких компонентов. Во-первых, сюда входят все многоквартирные дома, которые должны быть отремонтированы согласно постановлению. Из этого списка исключаются аварийные и подлежащие сносу здания. Во-

вторых, из программы исключаются дома, конструктивные элементы которых (то есть крыша, стены или фундамент) имеют степень физического износа свыше 70 %. В-третьих, региональный капитальный ремонт не охватывает дома, ремонт которых обойдется дороже, чем возведение одного квадратного метра жилья;

- после того как создана региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов, в течение шести месяцев должны быть определены сроки и порядок проведения работ, источники их финансирования.

Нормативные акты РФ говорят также о том, что в региональную программу могут не включаться дома, состоящие из трех и менее квартир. Особенность программы в том, что после ее принятия и утверждения внесение каких-либо изменений в нее невозможно.

Собственники должны ежемесячно уплачивать взносы, на основе которых впоследствии будут проводиться ремонтно-технические работы. Если жилье аварийное или будет снесено, то собственники не должны уплачивать какие-либо средства. Московская область, например, этот срок сократила до трех календарных месяцев. Именно за счет процентов от этих взносов формируется фонд капитального ремонта. Собственники жилья могут сами выбрать, каким способом они будут формировать этот фонд: перечислять взносы на капремонт на специальный счет или перечислять средства на счет выбранного оператора.

В первом случае собственникам нужно определиться с размером ежемесячного взноса (он не может быть ниже минимального, установленного нормативно-правовым актом), перечнем работ по капремонту, установить сроки капитального ремонта многоквартирного дома, назначить владельца счета и выбрать кредитную организацию, которая его откроет.

Во втором случае собственники просто выберут регионального оператора, именно он будет заниматься всеми вышеперечисленными вопросами. Собственникам жилья дается время сроком в шесть месяцев, в течение которого они должны определиться со способом формирования фонда. При этом способ формирования фонда в любой момент может быть изменен – опять же общим решением собственников помещений. Вообще все решения, связанные со сменой управляющей компании или определением размера взносов, принимаются на общем собрании.

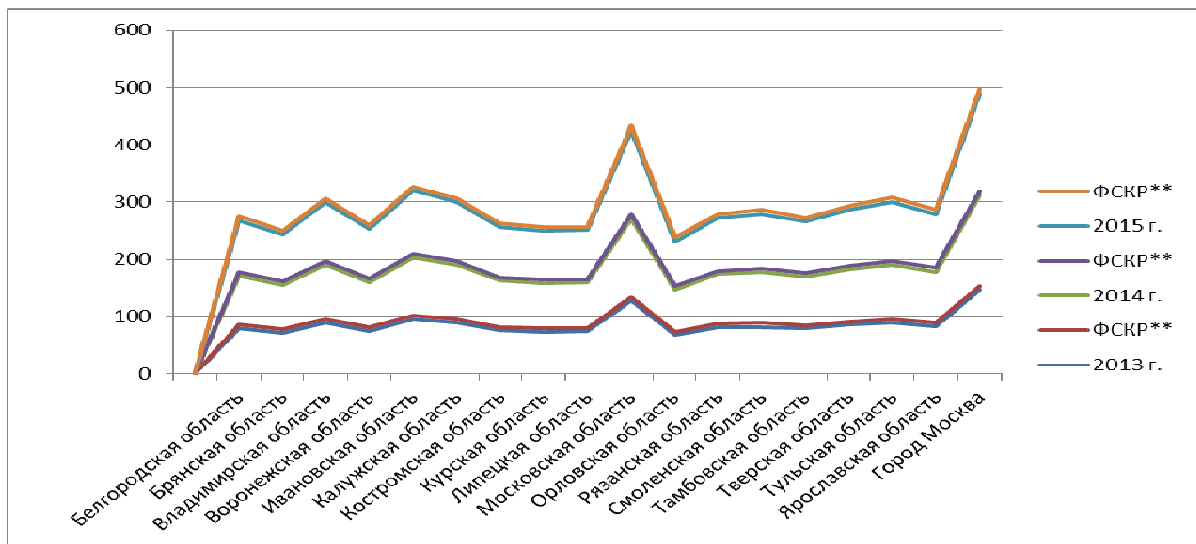


Рис. 1. Центральный Федеральный округ

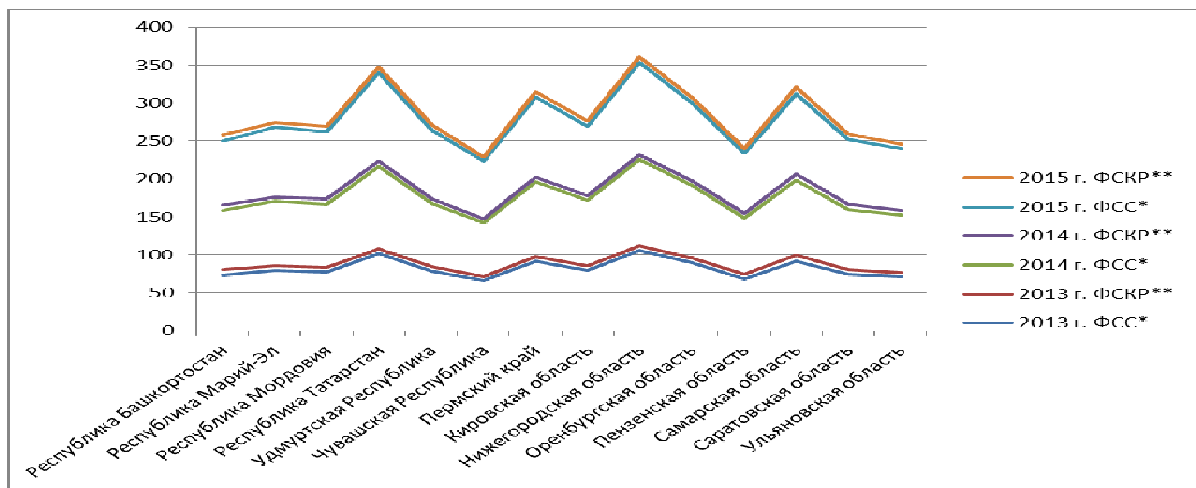


Рис. 2. Приволжский федеральный округ

Как говорит закон, капитальный ремонт многоквартирных домов ведется на средства фонда. То есть любые строительные работы и разработка проектной документации могут быть оплачены из этих средств. Кроме того, деньги из фонда можно пустить и на другие цели, например, если требуется оплатить услуги по строительному надзору, погасить кредиты, которые были взяты для проведения ремонта, оплатить расходы на получение гарантий и поручительств, если требуется взять займ на проведение капремонта. Если вдруг здание признается аварийным или подлежит сносу, то все средства, внесенные в фонд, делятся между собственниками помещений в доме.

В Московской области разработана более обширная программа, охватывающая 2014–2038 годы. При этом в программе учитывается использование современных и энергоэффективных материалов и технологий. Программа ориентирована на то, чтобы создать безопасные и благоприятные условия проживания для жителей. Все дома, отремонтированные в ходе программы, получают класс энергетической эффективности. Присвоение класса будет вестись под надзором государственной жилищной инспекции МО.

При этом капитальному ремонту будут подвержены не аварийные и не подлежащие сносу дома, а список утверждается в программе каждого конкретного субъекта РФ.

По выбранным/определенным группам определяются средняя стоимость ремонта дома и необходимых взносов собственников.

Таблица 1

Средняя стоимость ремонта дома (г. Москва)

основные типы домов	кол-во домов	стоимость ремонта, на кв.м. жилой пл., руб.	условный тариф на кв.м. жилой пл., руб.
деревянные 1–2 эт. дома, со скатной крышей	14 %	9200	23
каменные дома: 1–4 этажа	24 %	7200	18
каменные дома: пятиэтажные с плоской крышей	32 %	3850	13
панельные дома с плоской крышей	20 %	3700	12
прочие	11 %	4950	13

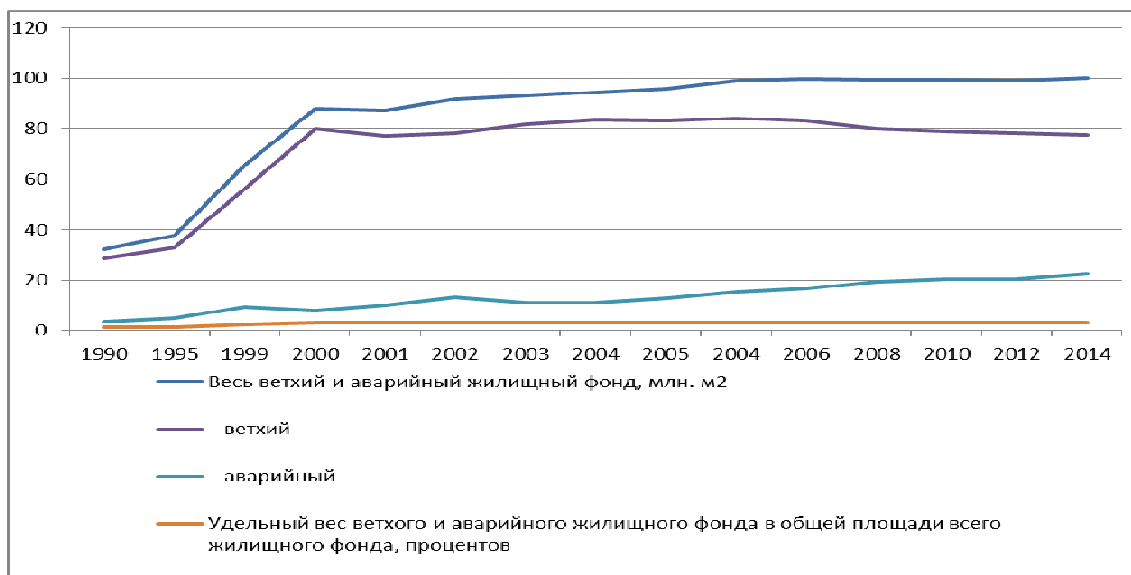


Рис. 3. Ветхий и аварийный ЖФ Московской области с их удельным весом в общей площади ЖФ

Теперь обратимся к анализу региональной программы капитального ремонта в Пензенской области. Её государственным заказчиком является Правительство Пензенской области, а ее главным разработчиком Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства. Главными участниками данной программы являются некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области» и муниципальные образования.

Показателем или индикатором действия региональной программы является количество многоквартирных домов Пензенской области, в которых проведены первоочередные виды работ по капитальному ремонту (5777 шт.).

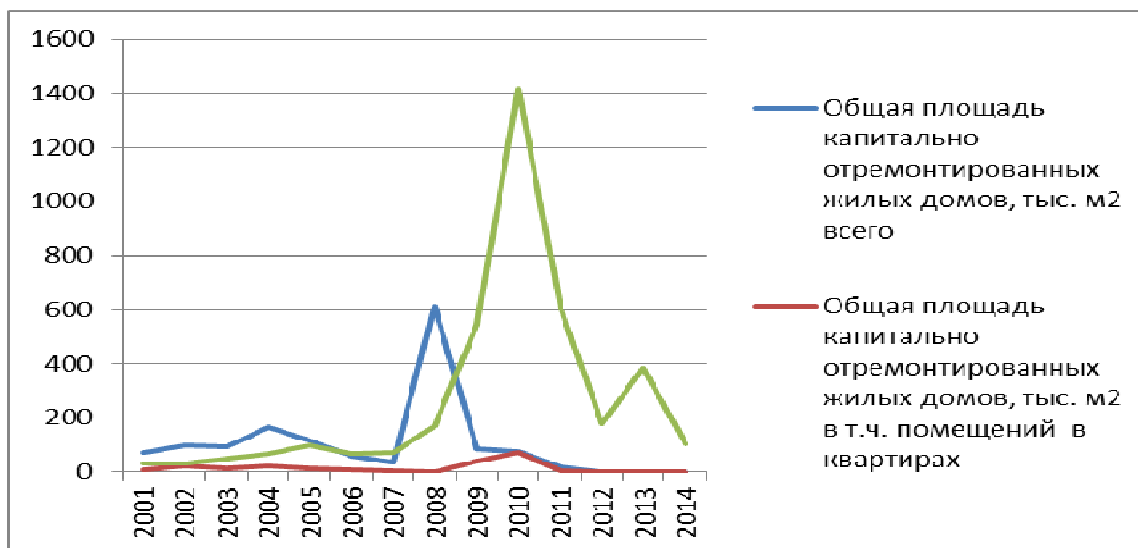


Рис. 4. Сведения о капитальном ремонте жилищного фонда в Пензенской области

Теперь для наглядности можно ознакомиться с региональной программой капитального ремонта Новосибирской области. Её структуру можно увидеть на рисунке 5.

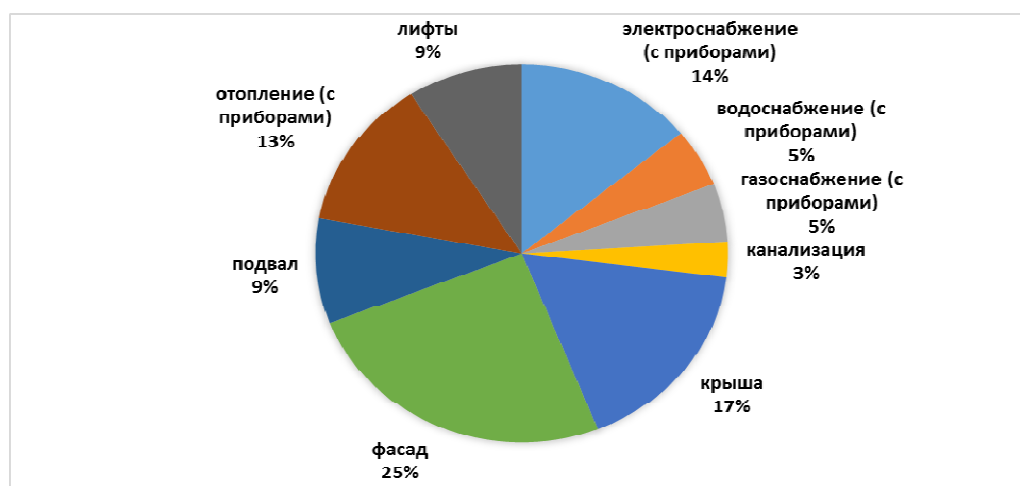


Рис. 5. Структура стоимости региональной программы капитального ремонта по видам работ/услуг

Как показывает анализ, характеристика текущего состояния, основные проблемы в сфере реализации региональных программ во всех регионах схожи. На протяжении последних 50 лет в нашей стране главное внимание уделялось наращиванию совокупного размера жилищного фонда. На эти цели расходовалось более 85 % материально-финансовых ресурсов. После 1992 года финансирование строительства нового жилья, а также капитального ремонта уже построенного жилого фонда существенно снизилось. Недостаточность финансирования капитального ремонта и реконструкции приводила к постоянному накоплению так называемого «недоремонта». В результате техническое состояние большого количества многоквартирных домов не соответствует современным

требованиям, предъявляемым к техническим и качественным характеристикам жилищного фонда.

Однако с учетом проведения выборочных капитальных ремонтов значительная часть отремонтированных многоквартирных домов также требует капитального ремонта отдельных конструктивных элементов.

Так, в настоящее время на территории Пензенской области:

- 33 % от общего количества многоквартирных домов имеют износ от 0 % до 30 %;
- 56 % от общего количества многоквартирных домов имеют износ от 31 % до 65 %;
- 10 % от общего количества многоквартирных домов имеют износ от 66 % до 70 %;
- 1 % от общего количества многоквартирных домов имеют износ свыше 70 %.

Данные цифры подтверждают необходимость принятия мер по своевременному проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в рамках реализации мероприятий региональной программы.

Планируется, что региональные программы станут эффективным инструментом для решения указанных выше проблем, окажет позитивное влияние на состояние жилищного фонда, социальное благополучие общества.

Список литературы

1. Акимова М.С., Поршакова А.Н., Улицкая Н.Ю., Старостин С.В., Котельников Г.А. Инвестиционный маркетинг комплексной жилой застройки территории // Экономика и предпринимательство. – 2013. – № 12-2 (41-2).
2. Проблемные аспекты развития малоэтажного жилищного строительства России [Текст]: монография / под общей редакцией Академика МАИН В.С. Казейкина и проф. С.А. Баронина. – М.: ИНФРА-М, 2011.
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.

6. Хаметов Т.И., Толстых Ю.О., Букин С.Н. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенностей правового регулирования капитального ремонта // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2; URL: www.science-education.ru/116-12306 (дата обращения: 26.10.2014).

Рецензенты:

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью» ПГУАС, г. Пенза.

Тараканов А.В., д.т.н., профессор, декан факультета «Управление территориями», зав. кафедрой «Кадастр недвижимости и право» ПГУАС, г. Пенза.