

ОСОБЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

¹Кузин Н.Я., ¹Селезнева А.К.

¹Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, Пенза, Россия (440028, Пенза, ул. Титова, 28), e-mail: eiun@pguas.ru

Развитие жилищно-коммунального хозяйства РФ, правовое регулирование капитального ремонта, новые подходы к его организации являются актуальной проблемой для нашей страны. Обеспечение достойных условий проживания и сохранности жилищного фонда городов – одна из важнейших социально-экономических задач современного общества, решение которой требует совместных усилий органов власти, бизнеса, профессиональных объединений и общественных организаций, а также собственников помещений и потребителей услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Проведенный анализ работы региональных операторов по реализации выполнения Федерального закона №188-ФЗ показал их неудовлетворительную работу. Необходимо предварительное планирование и обследование многоквартирных домов специализированной организацией. Составление проекта капитального ремонта, сметы, позволят учесть расход материалов, снизить стоимость работ, повысить качество. Капитальный ремонт не должен заменяться текущим ремонтом.

Ключевые слова: капитальный ремонт, жилищно-коммунальное хозяйство, техническое состояние, организационный механизм, физический износ

FEATURES OF OVERHAUL OF APARTMENT BUILDINGS

¹ Kuzin N.Y., ¹ Selezneva A.K.

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

Development of housing and communal services of the Russian Federation, legal regulation overhaul, new approaches to its organization as a current challenge for our country. Ensuring decent living conditions and safety of urban housing — one of the most important social and economic problems of modern society, the solution of which requires the joint efforts of government, business, professional associations and non-governmental organizations, as well as property owners and users of services in the field of housing and communal services. The list of services and (or) Overhaul of the common property in an apartment building, rendering and (or) the implementation of which is financed by the fund overhaul, which formed the basis of the minimum amount of payment for overhaul, established normative legal act of the Russian Federation. The analysis of the regional operators to implement the implementation of the Federal Law №188-FZ showed their poor performance. Requires prior planning and inspection of houses specialized organization. Drafting of major repairs, estimates, will take into account the consumption of materials, to reduce the cost of works to improve the quality Overhaul should not replace the current repair.

Keywords: major repairs, housing and utilities, technical condition, the organizational mechanism, the physical wear

Одной из главных задач современного общества является создание достойных условий проживания и сохранности жилищного фонда, эффективное решение которой невозможно без совместных усилий органов власти, инвесторов, профессиональных объединений, общественных организаций, собственников помещений, являющихся также потребителями жилищно-коммунальных услуг хозяйства, а также новейших как инженерных, так и экономических разработок.

За три десятилетия (начиная с 1980 г.) общая площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя страны, увеличилась с 13,4 кв. м до 23,4 кв. м. Уровень

приватизированного жилья превысил 77 %.

При этом одной из основных причин неудовлетворенности проживающих является недостаточный объем ремонта, как планируемого, так и фактически проводимого (текущего – 38,8 % и капитального – 30,7 %).

Техническое состояние многоквартирного жилищного фонда РФ в целом свидетельствует о недостаточном обеспечении существующей системы организации и финансирования капремонта, выполнения задач по его сохранению и восстановлению. По данным Росстата на 01.01.2013 г. общее число многоквартирных домов, имеющих износ от 30% до 65 % и требующих капремонта, составляет более полутора миллиона единиц, в них проживают около 45 млн человек. Объем ветхого и аварийного жилья, имеющего износ более 66 %, равен 56,9 млн кв. м.[2,3]. Потребность в финансировании капитального ремонта многоквартирных домов оценивается Минрегионом примерно в 3,5 трлн руб., в то время как с 2008 по 2013 гг. по программам капремонта объем предоставленной Фондом ЖКХ финансовой поддержки составил всего 315,17 млрд руб. (с учетом софинансирования субъектов РФ и собственников помещений).

Принятые поправки в Жилищный кодекс предполагают обязательное накопление собственниками помещений в многоквартирных домах средств в региональных фондах капремонта или на специальном отдельном счете дома. В перспективе планируется переход к полному самофинансированию.

Введение обязательного накопления средств собственниками помещений на общем счете регионального оператора или на отдельном счете дома обуславливает изменение существующей системы планирования капитального ремонта. Рекомендуется формирование перспективных программ продолжительностью 30 лет, имеющих определенную аналогию с разрабатываемыми в 1970-1980-е гг. в СССР, когда объем проводимого капремонта достиг своего пика (рис. 1).

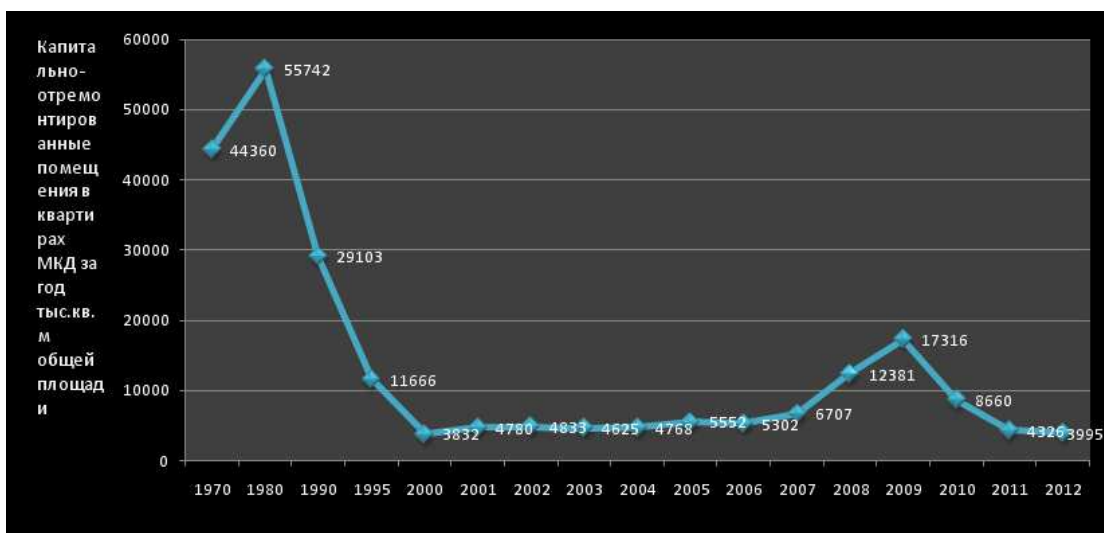


Рис. 1. Динамика объема проведения капремонта многоквартирного жилищного фонда

за 1970–2012 гг. (на основе данных Росстата)

Капитальный ремонт проводится в многоквартирных домах, техническое состояние которых не позволяет (делает экономически нецелесообразным) обеспечивать их эффективную эксплуатацию путем технического обслуживания и текущего ремонта. Его конечными результатами являются восстановление и целесообразное улучшение эксплуатационных показателей многоквартирных домов (элементов), обеспечение надежности их функционирования. Характер требуемого капитального ремонта определяет управляющая компания с привлечением при необходимости квалифицированных экспертов (организаций), имеющих лицензии на право проведения диагностических работ в жилищном фонде. Согласно данным Минрегиона 50% многоквартирных домов были построены до 1971 г., 43% — в период 1971–1975 гг., и только 7% было построено после 1995 г. что и видно на рисунке 2.



Рис. 2. Многоквартирные дома по году постройки

К 2014 г. органы местного самоуправления были обязаны создать фонд капитального ремонта и назначить регионального оператора, который будет ремонтировать жилфонд и своевременно публиковать информацию о состоянии ремонтируемых домов в сети интернет. В отдельных регионах страны и до принятия указанного закона за капитальный ремонт жилых домов платили собственники. Тем не менее, возникало множество вопросов о том, как будут собираться и расходоваться эти деньги. Однако Закон нельзя было признать новшеством, так как статьи ГК РФ (ст. 210) и в ЖК РФ (п.1 ст. 158)[4] гласят: ответственность за содержание жилья, находящегося в собственности, лежит на его собственниках. Следовательно, человек, купивший, приватизировавший или иным способом получивший право собственности на квартиру в многоквартирном доме, получает не только права, но и обязанности по содержанию жилья в надлежащем состоянии (ремонт крыши, фасада, фундамента и т.д.). Однако все эти годы не существовало четкого механизма реализации этой обязанности. Можно жаловаться в ЖКХ, управляющие компании, ТСЖ на текущие трубы и

прохудившиеся крыши, но ответственных не находили. Теперь мы можем быть уверены, что наша очередь на капитальный ремонт рано или поздно подойдет и у нас будет с кого за него спросить.

По данным Росстата в РФ насчитывается более 20,5 млн. кв. м аварийного жилья, а также почти 80 млн кв. м – «ветхого». Удельный вес таких жилищ в общем объеме жилищного фонда составляет 3%. По неофициальным данным, еще примерно столько же фактически являются аварийными, но таковыми не признаны, поскольку у местных бюджетов просто нет средств на расселение жильцов из таких домов. Сумма, необходимая для приведения жилого фонда в надлежащее состояние, для бюджета неподъемная. Вполне целесообразно то, что собственники будут выполнять предусмотренную законом обязанность содержать свое имущество.

Например, Пензенская программа по капремонту жилья рассчитана на 40 лет. За это время планируется отремонтировать 5810 многоквартирных домов. Работы будут проводиться за счет ежемесячных взносов собственников жилья. С 2008 г. в Пензенской области за счет софинансирования из фонда реформирования ЖКХ было отремонтировано 5 % от общего числа. В настоящее время 56 % пензенских многоэтажек имеют износ от 30 до 65 %. 10 % из них изношены на 70 %. В первую очередь в программу капремонта включили дома, которые на момент приватизации жилья не были отремонтированы. Капитальный ремонт домов, построенных 10 лет назад, отложили до 2040—2044 гг. К тому времени они тоже рискуют прийти в аварийное состояние. Программа капитального ремонта в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области, утверждена постановлением Правительства от 19 февраля 2014 г. № 95-пП и официально опубликована 24 февраля 2014 г. на официальном сайте Правительства Пензенской области, постановления о внесении изменений опубликованы также на сайте Правительства Пензенской области от 31 октября 2014 г.[3].

Региональная программа утверждается исполнительным органом государственной власти, она предусматривает для капитального ремонта определенные сроки и условия финансирования за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местных бюджетов (государственная и муниципальная поддержка). Это не касается зданий с износом более 70%. Очередность проведения капитального ремонта проводится с учетом того, требовался ли ремонт в период приватизации здания и он не проведен по региональной программе. При первоочередности учитывались также возраст строения, дата проведения последнего ремонта и даже собираемость платежей за жилищно-коммунальные услуги. Внесение изменений в региональную программу: перенос сроков проведения ремонтов, объемов — не допускается, за исключением случаев с разрешения собственников помещений. Актуализация программы проводится не реже 1 раза в год. Краткосрочные программы

составляются на 3 и на 1 год. Региональное Законодательное собрание установило размер минимального взноса на капремонт в 6,6 руб. за 1 кв. м жилой площади.

За 2014 г. в Пензе были отремонтированы: г. Пенза, ул. Медицинская, 14, капитальный ремонт лифта; г. Пенза, ул. Молодогвардейская, 32, капитальный ремонт крыши; г. Пенза, ул. Плеханова, 18, капитальный ремонт лифтов; г. Пенза, ул. Суворова, 117, капитальный ремонт крыши; г. Пенза, ул. Циолковского, 22, капитальный ремонт крыши; г. Пенза, ул. Чехова, 46, капитальный ремонт крыши. Это шесть домов.

Недостаточность финансирования приводила к постоянному накапливанию так называемого недостаточного ремонта. В результате техническое состояние большого количества многоквартирных домов не соответствует современным требованиям, о чем говорится в пояснительной записке к программе.

Удачным примером реализации региональной программы является Тамбовская область. Тамбовская область в программе капитального ремонта многоквартирных домов участвует седьмой год подряд. Фонд содействия реформированию ЖКХ принял к рассмотрению заявку региона на предоставление финансовой поддержки для проведения капитального ремонта многоквартирных домов в 2014 г. По оперативной информации Фонда капитального ремонта Тамбовской области по состоянию на 5 декабря капитальный ремонт завершился в 80 многоквартирных домах из 161, участвующего в программе. Лидером по выполнению капремонта является город Котовск. Здесь работы завершены в 29 многоквартирных домах. Всего в программу включен 31 многоквартирный дом. Отремонтированы 27 домов в Тамбове, 11 – в Моршанске. Полностью программа текущего года выполнена в городах Кирсанов и Уварово. Здесь было отремонтировано 5 и 2 дома соответственно. В области создана специальная комиссия по мониторингу проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Если говорить о финансовой составляющей капремонта текущего года, то на эти цели будет потрачено более 335 млн руб. Из них 63 млн руб. — средства Фонда содействия реформированию ЖКХ, 47 млн руб. выделены из бюджета Тамбовской области, а остальная часть – деньги собственников жилья. По исполнению региональной программы капитального ремонта Тамбовская область занимает 6-е место по стране. Показатель выполнения программы составляет порядка 94 %.

Как видно из анализа, Пензенская область значительно уступает Тамбовской по исполнению региональной программы. Это связано с недостаточным количеством средств, малой активностью граждан и региональных властей, а также с малой осведомленностью о механизме финансирования капитального ремонта. Данная проблема является актуальной и нуждается в скорейшей доработке. В течение 2014 г. российские регионы выполнили только 56% годового плана по капитальному ремонту многоквартирных домов. Фонд финансовой поддержки предоставил 5,6 млрд руб. на капремонт многоквартирных домов. Субъекты и

муниципалитеты в рамках софинансирования программы потратили 7,2 млрд руб., а граждане — 6,3 млрд руб. Результатом было завершение ремонта 7,7 тыс. многоквартирных домов, что составляет 56% от годового плана. На сегодняшний день 83 региона утвердили минимальный взнос собственников на проведение капремонта. Из них 63 субъекта начали их взимать еще в 2014 г., остальные запланировали сбор на текущий год. Исключением стали Крым и Севастополь, где тарифы планируется утвердить с 1 января 2016 г. Размер сбора в среднем составляет от 4,2 до 7,7 руб. за 1 кв. м. Ко всему прочему самым отстающим регионом пока является Москва — единственный субъект, не утвердивший порядок использования средств фонда и не зарегистрировавший оператора капремонта. Эффективность капитального ремонта во многом определяется на этапе планирования, поэтому необходимо обоснование компонентов формирования долгосрочных программ капремонта. Учитывая нововведения, а также значительный физический и моральный износ, несоответствие многоквартирных домов стандартам современного проживания, исследование проблемы обеспечения долгосрочного планирования и финансирования модернизации жилищного фонда является весьма актуальным. Введение дополнительных взносов собственников помещений на капремонт в комплексе с системой кредитования и стимулирования, проведения энергосберегающих и модернизирующих мероприятий способствует положительному решению проблемы. Ранее программы по проведению капитального ремонта тоже существовали, на них выделялись деньги из бюджета, и программы выполнялись. Однако в отдельных случаях вместо капитального ремонта выполнялся текущий ремонт. Рассматривая ремонты кровель домов по Пензенской области, можно заметить, что это выполнен выборочный капитальный ремонт. Если же рассматривать эту проблему несколько шире, то во время капитального ремонта необходимо все здание приводить к требованиям действующих строительных норм и правил, Это касается, прежде всего, теплотехнических норм. Поскольку большая часть зданий, подлежащих капремонту, — это здания, построенные без учета современных требований по энергосбережению. В старых зданиях необходимо выполнить утепление наружных стен, замену оконных блоков, дверей, замену отопительных приборов. Без этих улучшений эксплуатация зданий будет обходиться очень дорого. Перед тем как выполнять капитальный ремонт старого здания, необходим экономический расчет затрат на оставшийся срок его жизненного цикла с учетом мероприятий по энергосбережению и без них. Полагаем, что расчеты покажут, что некоторые здания из-за больших расходов на эксплуатацию выгоднее снести, чем ремонтировать. Вместе с тем значение капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда как формы его простого воспроизводства, позволяющей продлить период эффективной эксплуатации зданий, в условиях плотной городской застройки возрастает. Это связано не только с нехваткой свободных участков для нового строительства, но и с социально-экономическими и культурно-историческими аспектами — затраты на

восстановление на порядок ниже, чем на создание нового жилья, качество проживания в существующих домах должно отвечать современным требованиям, облик исторически сложившейся городской среды должен быть сохранен.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

1. Несомненно, принятое Правительством России решение по капремонту многоквартирных жилых домов правильное, рациональное, вполне обоснованное. Однако оно требует дальнейшего организационного совершенствования в направлении более четкого планирования в области финансирования.

2. В Пензенской области, в отличие от Тамбовской, где капитальный ремонт завершился в 80 многоквартирных домах из 161, участвующего в программе, было отремонтировано всего 6 домов. Этот показатель ничтожно мал; следовательно, проблема «недоремонта» является актуальной для регионов и требует дополнительных рациональных управленческих решений.

3. Прежде чем выполнять работы по капитальному ремонту старых жилых домов, необходимо разработать проект, где будут учтены энергетические расходы на последующую эксплуатацию здания. Рассматриваться должен оставшийся жизненный цикл здания при условии, что стены будут утеплены, отопление модернизировано, водоснабжение и канализация соответствуют строительным нормам и правилам.

Список литературы

1. Волкова В.М. Зарубежный опыт организации и финансирования капитального ремонта многоквартирных жилых домов / В.М. Волкова // Актуальные проблемы экономики и управления в строительстве: материалы Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов, молодых ученых и докторантов / СПб: СПбГАСУ. – 2012. – С. 134–137.
2. Толстых Ю.О., Учинина Т.В., Люлькина Н.М. Особенности и проблемы формирования региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов в современных условиях. Журнал «Современные проблемы науки и образования» – 2013. – № 6; URL: www.science-education.ru/113-10897.
3. Ланько В.М. Формирование региональных программ капитального ремонта многоквартирных жилых домов: автореферат диссертации кандидата экономических наук: 08.00.05 / [Место защиты: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет]. — Санкт-Петербург, 2013.
4. Жилищный кодекс РФ (ЖКРФ) от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ. Раздел 1X Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме. Глава 15.

Общие положения о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах и порядке его финансирования.

5. Капитальный ремонт многоквартирного дома – новый законопроект, что нас ждет? ЖКХ Информ. портал № 1, [Интернет-ресурс]

http://gkh1.ru/articles/zhilishchnye_uslugi/capital_repairs_of_the_apartment_house_a_new_bill_which_awaits_us/ (дата обращения 04.03.2015г.)

Рецензенты:

Хрусталева Б.Б., д.э.н., профессор, ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза;

Баронин С.А., д.э.н., профессор, преподаватель каф. «Экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», г. Пенза.