



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Материалы к докладу Кириллова А.Н.

**Организационно-экономический механизм реализации
капитального ремонта жилищного фонда.**

В современных условиях важнейшим механизмом формирования долгосрочной ремонтно-воспроизводственной политики в жилищной сфере выступают программно-целевые подходы, обеспечивающие в долгосрочном периоде выбор и реализацию оптимальной структуры объемов и видов капитального ремонта, их финансово-экономической сбалансированности, оценку и обоснование методов достижения эффективности проведения капитального ремонта, мобилизации всех имеющихся ресурсов и выявления резервов по обеспечению планомерного наращивания его объемов.

Реализация программно-целевых подходов к организации капитального ремонта позволяет системно увязать интересы и обязательства государства, управляющих и подрядных организаций с обеспечением интересов и мер поддержки собственников в проведении капитального ремонта, а также взаимно обусловить процессы формирования баланса потребностей и наличия ресурсов, выделенных на капитальный ремонт- с одной стороны, и оптимизацию долгосрочных региональных и муниципальных стратегических планов с моделями годового планирования ремонтов- с другой стороны.

Принципиально новые возможности роста объемов капитального ремонта многоквартирных домов открылись в связи с разработкой и реализацией региональных и муниципальных целевых программ капитального ремонта жилищного фонда, реализуемых при поддержке Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и стимулирующих собственников к созданию товариществ собственников жилья.

Анализ регионального и зарубежного опыта, практика проведения капитального ремонта в г. Москве и других крупных городах, выявили структурные признаки и элементы возможного дополнительного улучшения, «добавленного качества» отремонтированным жилым домам, что позволяет существенно расширить задачи и результаты капитального ремонта с учетом развития инновационных, модернизационных и энергосберегающих функций.

Жилищный фонд РФ (по состоянию на 01.01.2007 г.) составляет 3002 млн. кв. м общей площади, значительную часть жилищного фонда (54%) составляют дома, построенные в период 1971-1995 гг. Более 70% общей площади находится в жилищном фонде с высокой степенью капитальности. По уровню инженерного благоустройства жилищный фонд городов характеризуется достаточно высокими показателями обеспеченности энергоснабжением водопроводом, водоотведением, отоплением, горячим водоснабжением, газоснабжением составляет порядка 80-91%.



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Распределение жилищного фонда по степени технического состояния (физическому износу) в 2006 году приведено в табл. 1

Распределение числа многоквартирных жилых домов по проценту износа по субъектам Российской Федерации в 2006 г.*
(на конец года)

Таблица 1.

Наименование	Процент износа			
	от 0 до 30	от 31 до 65	от 66 до 70	свыше 70
Российская Федерация всего, в т.ч:	1382157	1817880	202997	67899
Центральный федеральный округ	329000	453952	35073	12900
Северо-Западный федеральный округ	106181	153316	27061	7431
Южный федеральный округ	180346	168381	10006	4341
Приволжский федеральный округ	1535817	2205355	156405	46665
Уральский федеральный округ	338102	541430	68914	19453
Сибирский федеральный округ	652661	1138575	140437	35583
Дальневосточный федеральный округ	119767	265619	36024	20295

* - здесь и далее в таблицах 2-3, рис1 источник: Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. Стат. Сб./ Росстат. – М. 2007.

В то же время высока доля аварийного и ветхого жилищного фонда, темпы темпы его ликвидации не соответствуют нормативным параметрам. Табл. 2.

Показатели ветхого и аварийного жилищного фонда
(на конец года; общая площадь жилых помещений)

Таблица 2.

Показатели	1995	2000	2004	2005	2006
Весь ветхий и аварийный жилищный фонд, тыс. м	37723,5	65603,6	92954,4	94589,1	95889,4
в том числе:					
ветхий	32828,6	56144,3	81811,9	83363,2	83512,5
аварийный	4894,9	9459,3	11142,5	11225,9	12376,9
Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда,	1,4	2,4	3,2	3,2	3,2

Программы и темы самых интересных и полезных мероприятий в 2010 году для профессиональных управленцев смотрите на сайте www.ukmkd.ru



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция «Капитальный ремонт многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Так, в 2007 г. выбытие ветхого и аварийного фонда составило 1,9 млн. кв. м. общей площади или 2% от общего объема. В переходный к рынку жилья период кардинально изменилась структура жилищного фонда по формам собственности. Рис.1

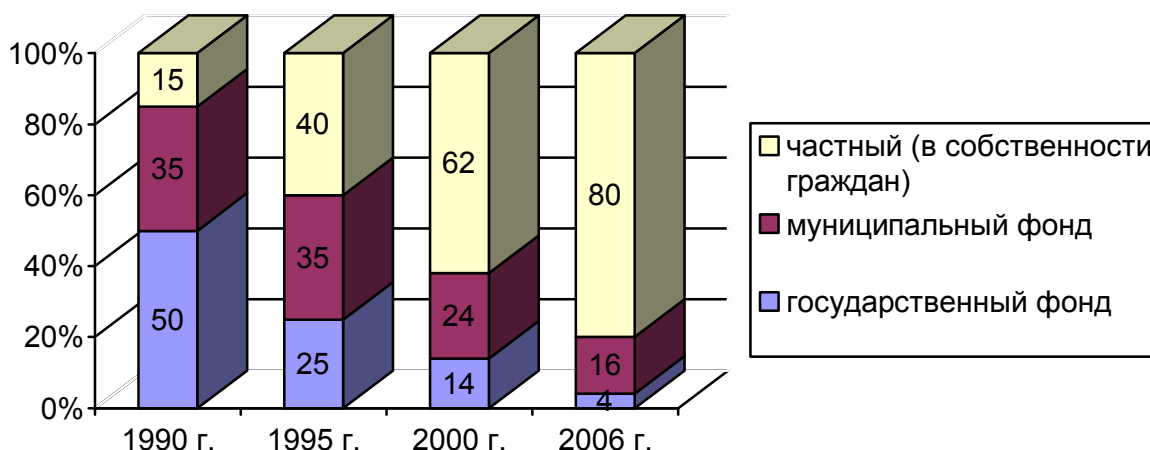


Рис.

1. Структура жилищного фонда в РФ по формам собственности (в %, по общей площади жилых помещений).

Объемы капитального ремонта жилищного фонда в период 1990-2006 гг. сократилось в 6 раз и не обеспечивают устранения его физического износа. Табл. 3.

Сдача жилых помещений в квартирах в эксплуатацию после капитального ремонта

(за год; миллионов квадратных метров общей площади)

Таблица 3.

Показатели	1995	2000	2004	2005	2006
Всего	11,7	3,8	4,8	5,5	5,3
в том числе:					
по муниципальным организациям	5,8	2,7	3,4	4,1	3,6
по организациям министерств, комитетов и других объединений	5,9	1,1	1,0	1,1	0,9

В настоящее время высокий физический износ жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры не может гарантировать безаварийное функционирование жилищно-коммунального хозяйства и обеспечение безопасности проживания.

Программы и темы самых интересных и полезных мероприятий в 2010 году для профессиональных управленцев смотрите на сайте www.ukmkd.ru



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

**Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»**



«Домофоны Столицы»

Во всех без исключения, регионах в том числе и в Москве требуется проводить мероприятия по капитальному ремонту и сносу ветхих аварийных домов. Такие мероприятия невозможны без масштабных инвестиций, однако региональные и местные бюджеты не располагают необходимыми средств Федеральный Закон №185-ФЗ от 21.07.07 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» направлен на создание правовых и организационно-экономических условий предоставления бюджетам субъектов РФ целевых средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселения граждан из аварийного и ветхого жилья на безвозвратной и безвозмездной основе.

Вместе с тем, нереализованные потребности в проведении капитального ремонта в многоквартирных жилых домах требуют конкретизации содержания планирования ремонтов, адаптированных к рыночным условиям на уровне местных органов управления, отработки организационных механизмов консолидации финансовых ресурсов за счет средств бюджетов, привлечения целевых средств Фонда, средств собственников помещений капитальный ремонт многоквартирных домов и других инвестиций.

Анализ результатов реформирования жилищно-коммунального хозяйства в РФ показал, что имеется немало дискуссионных вопросов, отражающих недостаточную степень изучения затронутой проблемы. Многие регулирования этого сегмента национальной экономики остаются не в полной мере разработаны.

Так, до настоящего времени при оформлении программ капитального ремонта не достаточно учитываются происходящие процессы трансформации форм собственности в ЖКХ, требуют уточнения перечня работ по ремонтам, недостаточно проработаны модели управления многоквартирными домами, учитывающие приоритет интересов заказчиков и хозяйствующих субъектов, связанных с ремонтными работами.

Необходимость разработки схем организации софинансирования капитального ремонта в жилищной сфере регионов в условиях различных форм собственности на жилье и формированию новой структуры источников финансирования, задачи повышения эффективности использования финансовых ресурсов требуют совершенствования организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом.

В процесс реализации ремонтных программ должны быть определены принципы формирования системы управления капитальным ремонтом жилищного фонда, включающие учет многообразия форм собственности на жилья, создание системы накопления и мобилизации финансовых ресурсов, механизмы привлечения частных инвестиций.



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Основные задачи, стоящие перед собственниками жилья, заключаются в минимизации эксплуатационных затрат на всех стадиях жизненного цикла и повышении потребительских качеств и стоимости объекта недвижимости.

Важным является оценка инвентаризационной стоимости многоквартирного дома при учете его накопленного износа и принятии решения собственниками о требуемых ремонтных мероприятиях.

Инвентаризационная стоимость многоквартирного дома с учетом износа, после проведения капитального ремонта и снижения (устранения) физического износа увеличивается, соответственно возрастает и рыночная стоимость объекта недвижимости.

В общем виде оценка эффективности капитального ремонта $Эк.р$ может основываться на определении роста стоимости многоквартирного дома до и после его проведения по формуле:

$$Эк.р = \frac{Стек}{Ск.р(1 + E)^t}, \quad (1)$$

где: $Ск.р$ – стоимость капитально отремонтированного многоквартирного дома.

$Стек$ – стоимость многоквартирного дома текущая до капитального ремонта,

E – норматив для приведения разновременных стоимостей,

t – период времени при приведении разновременных стоимостей.

Следует отметить, что задача расчета суммарных затрат с учетом всего жизненного цикла многоквартирного дома является достаточно сложной в условиях экономической нестабильности. Однако, в случае ее выполнения может быть разработан стратегический план управления многоквартирным домом (в том числе с учетом проведения системы ремонтных мероприятий) и заложена основа для формирования в дальнейшем ежегодных бюджетов доходов и расходов на весь период эксплуатации жилого дома.

Важным при этом, является обеспечение при проведении капитального ремонта дополнительного улучшения и добавленного качества отремонтированным многоквартирным домам за счет реализации модернизационных, инновационных и ресурсосберегающих функций.

Жилищный Кодекс РФ устанавливает обязательства собственников помещений (в том числе, муниципального образования как собственника доли муниципальной собственности в многоквартирных домах) нести расходы по оплате капитального ремонта общего имущества в доме соразмерно своей доли в праве общей собственности на это имущество (ст. 30 ч.3, 154, 158 п.1 ЖК РФ, ст.210 ГК РФ,).

Согласно ст.44, п.2.1. ЖК РФ принятие решения о реконструкции многоквартирного дома (в т.ч. с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий,



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Принятие решения собственниками помещений об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома в соответствии со ст.158 ч.2 ЖК РФ принимается с учетом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

В настоящее время работа по формированию программ капитального ремонта ведется параллельно на федеральном, региональных и муниципальных уровнях. Рассматриваются и предлагаются различные механизмы реализации программно-целевых подходов к целей и задач капитального ремонта жилищного фонда.

Главное отличие московской городской программы капитального ремонта состоит в создании условий для реформирования ЖКХ через восстановление основных фондов жилищного хозяйства силами городских властей без финансового участия населения. В московской городской программе не выдвигается условий по демополизации предприятий отрасли ЖКХ, переходу на 100% оплату жилищно-коммунальных услуг, не предъявляются требования к софинансированию капитального ремонта собственниками, что определено Федеральным Законом от 21.07.07 №185 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Приоритетными задачами, требующими первоочередной реализации для эффективного выполнения мероприятий московской городской целевой Программы капитального ремонта жилищного фонда, являются:

- переход на комплексный подход к выполнению капитального ремонта жилищного фонда с обеспечением ремонта всех основных внутренних инженерных коммуникаций и включением работ по утеплению наружных стен, замене оконной столярки, остеклен остеклению балконов и лоджий, установке автоматизированных систем регулирования потребления тепла в многоквартирных домах и оснащению жилых помещений индивидуальными приборами учета, а также прочих мероприятий, направленных на повышение энергоэффективности и комфортности домов, улучшение их архитектурно-художественного облика, адаптацию для маломобильных групп населения;
- создание отраслевой вертикали управления Программой;
- повышение уровня информированности жителей о реализации мероприятий Программы, а также стимулирование их к участию в контроле за производством и приемкой работ;
- актуализацию нормативно-правовой базы Москвы, регулирующей отношения в сфере капитального ремонта.

**Программы и темы самых интересных и полезных мероприятий в 2010 году
для профессиональных управленцев смотрите на сайте www.ukmkd.ru**



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
**«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»**



«Домофоны Столицы»

Результаты реализации Программы в 2008 году потребовали совершенствования организационной структуры на основе закрепления принципа ее реализации через вновь созданный Департамент капитального ремонта жилищного фонда г. Москвы, а также внедрение в его систему управления подведомственных департаменту организаций, развитию принципов комплексного взаимодействия с другими программами и мероприятиями в сфере реконструкции, ресурсосбережения.

Так же заслуживает внимание опыт формирования программ капитального ремонта жилищного фонда в ряде регионов России.

Деятельность на федеральном уровне Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства направлена на разработку и выполнение региональных и муниципальных программ капитального ремонта жилищного фонда на основе софинансирования за счет средств федеральных, региональных и муниципальных бюджетов с привлечением средств собственников (в размере не менее 5% от стоимости ремонта), а также на стимулирование создания товариществ собственников жилья. Значительное число субъектов РФ и муниципальных образований, оформив заявки на получение средств из Фонда, приступили к реализации целевых программ капитального ремонта.

Процесс преобразований в жилищно-коммунальной сфере, как показывает практика реализации Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» принял поступательный характер. Принципы организации работ по капитальному ремонту многоквартирных домов активно используются регионами не только в процессе реализации программ Фонда, но и в рамках выполнения собственных программ, финансируемых без привлечения средств Фонда.

Основными источниками финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах могут выступать: местные и региональные бюджеты; средства финансовой поддержки из Фонда содействия реформированию ЖКХ; денежные средства ТСЖ, ЖК, ЖСК, СПК (целевые взносы собственников помещений, платежи за проведенный ремонт, доходы от хозяйственной деятельности, резервные фонды и фонды на восстановление и ремонт общего имущества); средства нанимателей, арендаторов; средства, заимствованные у управляющих и подрядных организаций; средства собственников, арендаторов нежилых помещений; страховые ресурсы; кредиты, займы; инвестиции; гранты.

При финансировании капитального ремонта общего имущества за счет платежей собственников помещений могут предоставляться следующие меры государственной поддержки: бюджетные субсидии собственникам жилых помещений в многоквартирных домах из местных бюджетов; льготные условия



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
**«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»**



«Домофоны Столицы»

кредитования капитального ремонта собственникам помещений; субсидирование части процентной ставки по кредитам, полученным управляющими организациями, ТСЖ, ЖК, ЖСК, СПК из финансово-кредитных организаций на финансирование капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов; выдача государственных гарантий банкам и иным кредитным учреждениям в обеспечение возврата кредитов управляющими организациями, ТСЖ, ЖК, ЖСК, СПК.

Реализуются различные модели финансирования капитального ремонта для собственников помещений, в том числе: накопление денежных средств собственниками помещений за счет установленного размера платы на капитальный ремонт в составе ежемесячно вносимых собственниками помещений взносов достаточных для финансирования капитального ремонта; единовременное внесение собственниками помещений целевого взноса; оплата в рассрочку; предоставление кредита в банке для финансирования капитального ремонта; получение бюджетных средств с последующим их возмещением в местный бюджет на основе договора о финансировании капитального ремонта за счет бюджетных средств с возмещением их собственниками в течении определенного периода; софинансирование за счет различных механизмов и источников.

На этапе принятия решения собственниками о проекте капитального ремонта многоквартирного дома следует установить степень его финансовой реализуемости, которая предполагает определение необходимых объемов его финансирования. Рассмотрим финансовую реализуемость проведения капитального ремонта при различных организационно-экономических моделях финансирования. В случае накопления средств собственниками на капитальный ремонт оплата за работы осуществляется их единовременным внесением поэтапно за выполненные работы (I вариант)

При привлечении средств управляющей или подрядной организации и кредитов банка и наличии накопленных средств собственниками (в объеме не менее 50 % от стоимости ремонта) последующее возмещение расходов осуществляется в течение расчетного периода, который будет определяться сроком окупаемости проекта капитального ремонта(II вариант).

Вариант финансирования капитального ремонта за счет бюджетных средств осуществляется единовременной оплатой за выполненные работы в соответствии с календарным планом (III вариант)

При предоставлении собственникам жилья средств финансовой поддержки из Фонда содействия реформированию ЖКХ при соинвестировании за счет средств местного бюджета и средств собственников усложняется механизм взаимодействия при оплате за произведенные работы (IV вариант).

Модели финансирования ремонта с различной структурой финансовых источников движения денежных потоков и сроки окупаемости проекта капитального ремонта многоквартирных домов приведены на рис. 2.2.



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

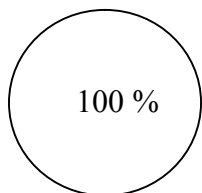
Всероссийская конференция «Капитальный ремонт многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

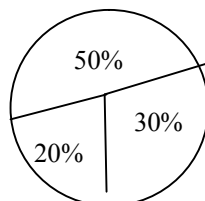
а) Источники финансирования:

I вариант:



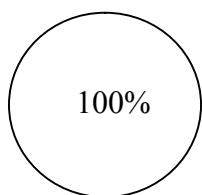
Денежные средства
собственников
помещений

II вариант:



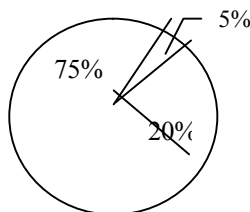
- Денежные средства
собственников
помещений
- Привлеченные
средства
- Заемные средства

III вариант:



Средства
бюджета

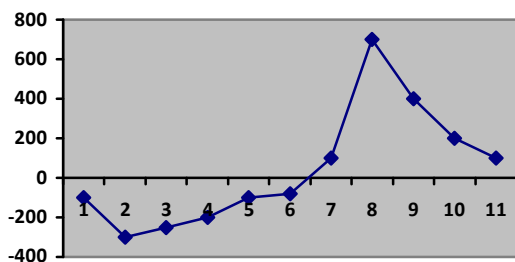
IV вариант:



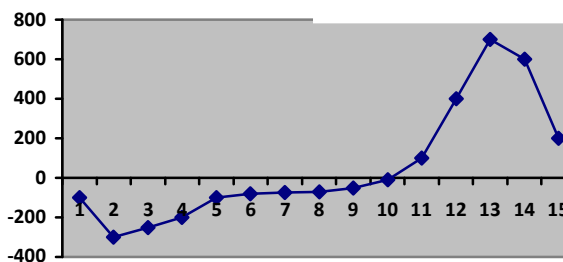
- Денежные средства
собственников жилья
- Средства местного бюджета
- Средства Фонда содействия
реформированию ЖКХ

б) Движение финансовых потоков

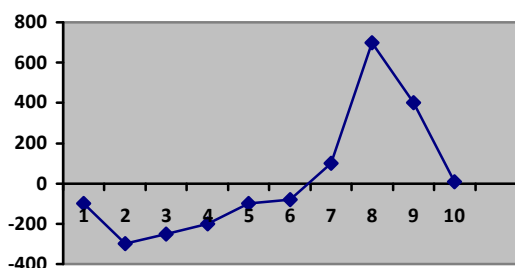
I вариант



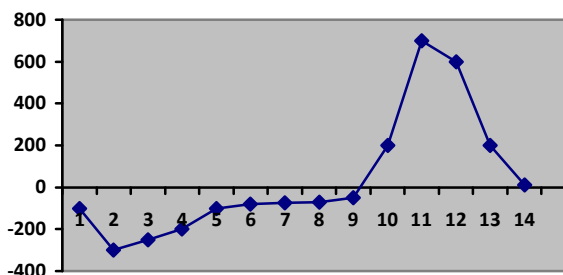
II вариант



III вариант



IV вариант





«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

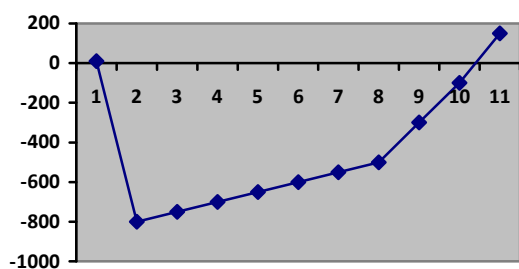
Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



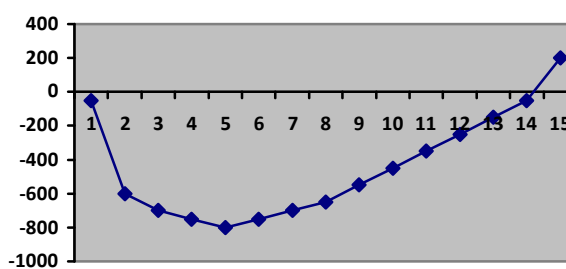
«Домофоны Столицы»

в) Сроки окупаемости проекта капитального ремонта

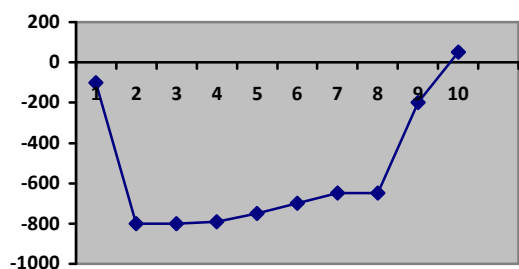
I вариант



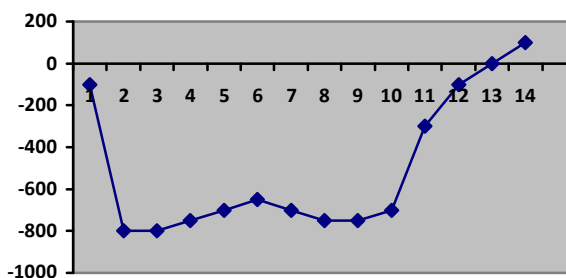
II вариант



III вариант



IV вариант



**Рисунок 2.2. Модели финансирования капитального ремонта капитальных
ДОМОВ**

Важнейшей задачей совершенствования системы финансирования ЖКХ является разработка эффективного механизма аккумулирования средств на капитальный ремонт. При этом необходимо учесть отрицательный опыт прошлых лет, когда средства населения направлялись для проведения капитального ремонта не конкретного дома, а для жилищного фонда, находящегося в худшем состоянии на основе перераспределения финансовых средств.

Реальными источниками расширения масштабов финансирования капитального ремонта могут стать кредиты банков. В России в настоящее время функционирует множество банков, однако их деятельность в жилищно-коммунальном секторе крайне ограничена. Кредиты выдаются в основном на текущие расходы коммунальных предприятий, на пополнение оборотных средств, на покрытие кассовых разрывов. Проекты капитального ремонта не кредитуются.



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

В настоящее время банки разрабатывают механизмы выдачи кредитов на проведение капитального ремонта уполномоченному лицу (управляющие, подрядные организации), под личные обязательства собственников на основе включения в структуру обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги отчислений на капитальный ремонт в виде самостоятельного платежа.

Средства на капитальный ремонт могут быть заимствованы собственниками помещений у подрядных или управляющих организаций под обязательства длительных договорных отношений. Также капитальный ремонт может быть произведен управляющей или подрядной организациями в аванс с отсрочкой платежей.

В настоящее время банки разрабатывают механизмы выдачи кредитов на проведение капитального ремонта уполномоченному лицу (управляющие, подрядные организации), под личные обязательства собственников на основе включения в структуру обязательных платежей за жилищно-коммунальные услуги отчислений на капитальный ремонт в виде самостоятельного платежа.

Средства на капитальный ремонт могут быть заимствованы собственниками помещений у подрядных или управляющих организаций под обязательства длительных договорных отношений. Также капитальный ремонт может быть произведен управляющей или подрядной организациями в аванс с отсрочкой платежей.

Полные амортизационные отчисления A за время службы жилых зданий складываются из суммы их первоначальной (балансовой) стоимости и затрат на поддержание в работоспособном и технически надежном состоянии:

$$A = (B \cdot K) + P + M - L, \text{ где}$$

B – балансовая стоимость здания;

P – расходы на капитальные ремонты в течении всего срока службы здания;

M – расходы на модернизацию (или реконструкцию) здания;

L – ликвидационная стоимость зданий по окончании эксплуатации.

K – коэффициент пересчета к текущему уровню цен.

Методика определения размера отчислений собственников на капитальный ремонт общего имущества жилого дома включает следующую схему расчета:

1. Определяется восстановительная стоимость общего имущества многоквартирного дома $B_3^{об.и}$

$$B_3^{об.и} = B_3 \times D_{об.и}, \text{ где} \quad (5)$$

$D_{об.и}$ - коэффициент, определяющий долю общего имущества собственника помещений ($F_{пл.}^{об.и}$)

в общем имуществе многоквартирного дома ($F_{пл.}^у$) по формуле:



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

$$D_{об.и} = \frac{F_{пл.}^{об.и}}{F_{пл.}^ц}$$

2. Обосновывается средняя норма амортизационных отчислений на капитальный ремонт на 1 м² общей площади в год. В качестве рекомендаций и понимания сущности амортизации можно ознакомиться с едиными нормами амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства и действовавшими до их отмены применительно

3. Размер амортизационных отчислений (C_A) в стоимостном выражении на капитальный ремонт от стоимости общего имущества ($B_3^{об.и}$) определяется по следующей формуле:

$$C_A = B_3^{об.и} * H_a^{кр} \quad (8)$$

4. Рассчитывается размер отчислений собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества ($P_{кр}$) (помесячно на 1 кв. м. общей площади объекта).

5. Расчет индивидуальных платежей собственников помещений (P_c) определяется по формуле:

$$P_c = P_{кр} * D_c, \text{ где} \quad (10)$$

D_c - доля собственника в праве на общую долевую собственность в жилом доме (определяется по принятой методике в соответствии со статьей 37 ЖК РФ).

Следующий методический подход, который может быть применен при определении размеров отчислений собственников помещений, состоит в расчете стоимостной оценки физического износа и на этой основе определении объективно необходимых расходов на капитальный ремонт, который направлен на устранение износа. В основе стоимостного метода определения физического износа лежит физический износ, выраженный на момент его оценки, соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных работ. При решении вопросов о замене или сохранении исправных элементов приоритетности выполнения значимых работ следует исходить из того, что оставляемые конструкции и оборудование должны обеспечивать безопасную и безотказную эксплуатацию здания до очередного капитального ремонта.

При оценке значимости выполняемых ремонтных работ можно учитывать влияние таких факторов как:

вероятность отказа конструктивного элемента (инженерного оборудования); важность элемента; влияние отказа или повреждения; возможность устранения отказа (повреждение); безопасность проживания; долгосрочные последствия.

В современных условиях обуславливается необходимость стратегического подхода к определению целевых ориентиров развития капитального ремонта и механизмов их достижения, что



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

предопределяет разработку и использование методов перспективного планирования и выбор ремонтных стратегий.

Под стратегией осуществления капитального ремонта понимается научно-обоснованное планирование продления жизненного цикла многоквартирных домов, качественных положительных изменений жилищных условий населения, восстановление и поддержание эксплуатационного качества многоквартирных домов.

В зависимости от выбора ремонтных стратегий, определяемых объемами, видами ремонтов, их периодичностью фактическими сроками эксплуатации сроками эксплуатации и уровнем технического состояния (физического износа) могут приниматься наиболее эффективные плановые модели капитального ремонта многоквартирных домов.

Сбалансированность ремонтных стратегий определяется следующими факторами:

-производственно – техническим (определение объемов, видов, периодичности капитального ремонта, улучшение технического состояния жилищного фонда, рост стоимости объектов недвижимости);

-финансово-экономическими (выбор источников финансирования в достижении баланса требуемых и наличных финансовых ресурсов, а также показателей, определяющих воспроизводственную политику развития и управления ремонтными мероприятиями);

- социальными (выбор стандартов комфортности и безопасности проживания, улучшение качественных параметров жилищного фонда и обеспечении средневропейского уровня жилищных условий);

- инновационными (выбор новых видов оборудования, материалов, технологий управления, индустриальных методов ведения работ, систем диспетчеризации и автоматизации, оснащения информационно-коммуникационной связи.

Эффективность ремонтных стратегий может определяться через приведенные затраты (P), представляющие собой сумму основных капитальных и текущих расходов, обусловленных стоимостью и периодичностью проводимых ремонтов, исходя из следующего соотношения:

$$P = (Ck^i * nk + Cm^i * nm) \frac{1}{(1+E)^t} \longrightarrow \text{минимум,}$$

где:

P – приведенные затраты на ремонты в соответствии с жизненным циклом здания;

Ck^i – средняя стоимость i -го капитального ремонта,

nk – количество капитальных ремонтов за нормативный срок службы,

Cm^i - средняя стоимость i -го текущего ремонта,

nm – количество текущих ремонтов,

**Программы и темы самых интересных и полезных мероприятий в 2010 году
для профессиональных управленцев смотрите на сайте www.ukmkd.ru**



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

t – период времени приведения затрат к моменту проведения ремонта,

E – нормативный коэффициент эффективности использования финансовых вложений.

Сбалансированность решений реализуется через комплекс моделей ремонтных стратегий, обеспечивающих эффективность жизненного цикла многоквартирных домов с реализацией модернизационных, инновационных и энергосберегающих функций.

Под реализацией модернизационных функций в процессе капитального ремонта, основной целью которого является устранение физического износа, понимается придание дополнительного качества за счет снижения морального износа через использование современных прогрессивных материалов и оборудования, повышающих эффективность ремонтных мероприятий и удлиняющих жизненный цикл жилого здания.

При реализации инновационных функций в процессе капитального ремонта обеспечивается внедрение эффективных технологий управления: автоматизированных узлов управления процессом эксплуатации жилого дома, современных программно-информационных технологий, нового оборудования и т.д.

Реализация энергосберегающих функций при капитальном ремонте направлена на повышение энергоэффективности жилого здания за счет работ по утеплению фасадов, установке приборов квартирного учета потребления коммунальных ресурсов, установке дополнительных счетчиков для внедрения двухставочных тарифов на потребление электроэнергии и т.д.

Единовременные расходы на капитальный ремонт в соответствии с межремонтным периодом и сроком службы определяются следующим образом:

$$P_{\phi} = P_{\phi} + P_{\text{д.к}} = P_{\phi} + P_{\text{м}} + P_{\text{ин}} + P_{\text{р}}$$

P_{ϕ} – расходы на устранение физического износа

$P_{\text{д.к}}$ – расходы на добавленное качество жилого дома

$P_{\text{м}}$ – расходы на реализацию модернизационных функций

$P_{\text{ин}}$ – расходы на реализацию инновационных функций

$P_{\text{р}}$ – расходы на реализацию ресурсосберегающих функций

Обоснование методических подходов к оценке технико-экономической эффективности проведения капитального ремонта многоквартирных домов должно быть связано с определением социальной результативности капитального ремонта многоквартирных домов с учетом социологических опросов жителей и их мнений о качестве проведения ремонта и улучшения жилищных условий, комфортности проживания; разработкой предложений по обеспечению комплексности оценки эффективности использования бюджетных средств в процессе проведения капитального ремонта.



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

Конечным этапом является обоснование методических подходов к определению интегрального показателя результативности проведения капитального ремонта многоквартирных домов с учетом их первоначальных показателей состояния и оценки роста актива жилищного капитала после проведения ремонтных работ, а также оценка вектора динамики изменения качественных и количественных показателей по результатам проведения капитального ремонта.

Выбор ремонтной стратегии и эффективного проекта капитального ремонта требует учета интересов всех участников, разработки и утверждения единых методических подходов к оценке комплекса сопоставимых показателей на основе определения:

экономической эффективности – улучшение технического состояния и стоимости жилищного фонда, устранение физического износа соотношением новой оценочной стоимости после проведения ремонта и размера вложенных финансовых средств, определяемых в координатах объектного контроля состояния многоквартирного дома, формирование рациональных схем аккумулирования ресурсов для капитального ремонта, сокращение бюджетных средств;

- социальной эффективности – оптимизация обоснованности и оправданности в ремонтных мероприятиях с учетом возможностей доходов собственников помещений улучшение условий проживания, снижение затрат собственников на содержание домохозяйства, повышение эксплуатационных качеств многоквартирных домов;

- технической эффективности – обеспечение надежности, безаварийности предоставления жилищно-коммунальных услуг, соответствие техническим регламентам, правилам и нормам, продление послеремонтного цикла эксплуатации многоквартирного дома;

- ресурсоинновационной эффективности – оснащение при проведении капитального ремонта многоквартирных домов средствами диспетчеризации, автоматизации и учета потребляемых ресурсов, применение экологичных технологий, оборудование и модернизация информационно-коммуникационных систем, обеспечения методов и технологий функционирования «интеллектуального» дома;

- функциональной эффективности – снижение морального износа состоящего в функциональном устаревании элементов и всего объекта недвижимости, улучшение архитектурного облика, дизайна, конструктивных особенностей существующих жилых домов, внутрипланировочных характеристик жилых помещений.

Специалистами обсуждается проблема сопоставительной оценки финансовых объемов капитального ремонта и его результативности, повышении качества и роста стоимости имущества многоквартирного дома.



«Юр-Экспресс»

21-22 Января 2010г.

г.Москва

Всероссийская конференция
«Капитальный ремонт
многоквартирного дома»



«Домофоны Столицы»

В теоретическом плане (не рассматривая отдельно инвентаризационную, восстановительную и рыночную стоимости) проблемы оценки стоимости объекта не представляет сложности после проведения капитального ремонта. Этот подход может быть применим для случая, когда по всем конструктивным элементам осуществляются ремонтные мероприятия в равных объемах.

В реальной практике планирование капитального ремонта, такие конструктивные элементы, как фундаменты перспектив, несущие конструкции имеющие наибольший удельный вес по стоимости в общей стоимости здания в многоквартирных домах, как правило, не подвергаются крупным капитальным ремонтам. Поэтому исходя из перечня выполняемых работ, не существует прямой зависимости роста послеремонтной стоимости объекта на сумму вложенных в ремонт финансовых средств. Стоимостная несопоставимость этих показателей возникает вследствие проведения ремонтных работ, обеспечивающих не только устранение физического износа, но и добавленное качество жилому дому при реализации модернизационных ресурсосберегающих и инновационных мероприятий.

Важнейшим подходом к управлению капитальным ремонтом, является менеджмент качества. При управлении на основе качества исходным моментов в формировании ремонтной стратегии становится определение требований к цепочке процессов улучшения потребительной ценности жилья, невозможных без понимания нужд потребителей – жителей многоквартирных домов. Перенос внимания на качество процессов капитального ремонта позволяет видеть первопричину низкой производительности, дефектов, избыточных затрат.

Систематизированные подходы и предложения о порядке отчислений собственников на капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов подводят к необходимости расширения спектра вопросов и дальнейшей проработке и принятию нормативных документов о государственной поддержке ТСЖ, ЖСК и других объединений собственников при финансировании ремонта, а также о регламентации порядка отчислений денежных средств собственников на проведение капитального ремонта.

Кириллова А.Н.

д.э.н., проф., Начальник отдела НИЦ Московского городского университета управления

Правительства Москвы