

Т.И. Зворыкина¹
С.В. Михайленко²

T.I. Zworykina
S.V. Mikhailenko

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ
ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА
МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
В РАЗЛИЧНЫЕ ПЕРИОДЫ ВРЕМЕНИ**

**THE MAJOR REPAIRS AS AN ELEMENT
OF BUILDING AND DEVELOPMENT
OF A DILIGENT COMPETITION
AT ITS PERFORMANCE**

В статье рассматриваются экономические аспекты проведения капитального ремонта многоквартирных домов в России и за рубежом в различные исторические промежутки времени, подчеркивается разница между подходом к капитальному ремонту многоквартирных домов в период плановой экономики и в рамках настоящей рыночной системы.

Ключевые слова: капитальный ремонт, жилые дома, планово-предупредительная система, энергосбережение, зарубежный опыт, санация.

In the article some features of carrying out of major repairs of apartment houses as one of building elements are considered. The characteristic of social and economic value of repair at national and regional levels is given. The problem of development of a diligent competition in the major repairs market is considered too.

Keywords: diligent competition, major repairs, apartment houses, the standard document, technical regulation.

Организация капитального ремонта зданий и в советский период базировалась на принципах планово-предупредительной системы. Такая система ремонта жилых и общественных зданий была введена в шестидесятых годах прошлого столетия. В соответствии с Приказом Государственного комитета по делам строительства СССР от 08.09. 1964 г. № 147 было утверждено Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий [1]. Данное Положение вводило обязательную систему проведения планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий на всей территории страны. Оно регламентировало четкие указания по: содержанию жилых и общественных зданий; повышению благоустройства жилых и общественных зданий; организации производства текущего и капитального ремонта зданий.

Положение вводило классификацию жилых и общественных зданий, нормативные сроки службы зданий, их конструктивных элементов и

¹ Доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры управления и инновационных технологий в туризме и гостиничном бизнесе НОУ ВПО «Российский новый университет».

² Аспирант Института региональных экономических исследований.

оборудования, классификацию ремонтов, основные перечни ремонтных работ и периодичность ремонтов зданий.

Данным приказом впервые на государственном уровне было введено понятие «**капитальный ремонт в жилых домах и общественных зданиях**», который заключался в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и оборудования зданий в связи с их износом и разрушением. Этим же Положением было введено понятие «**комплексный ремонт**», суть которого заключалась в одновременном восстановлении изношенных конструктивных элементов, отделки, инженерного оборудования и повышении степени благоустройства в них.

Финансирование капитального ремонта осуществлялось полностью за счет государственных средств. При ремонте жилых домов и общественных зданий, предназначенных на капитальный ремонт, разрешалось производить:

– замену изношенных конструкций зданий новыми конструкциями с применением более прочных и долговечных материалов, кроме полной смены или замены стен и каркасов зданий, а также каменных и бетонных фундаментов;

– восстановление бездействующих лифтов и устройство их вновь;

– устройство вспомогательных помещений (наружные тамбуры, дровяные сараи, дворовые ограждения, приспособление нежилых помещений под хозяйственные мастерские управления домами, жилищных контор и т.п.);

– улучшение благоустройства территории двора (замошение, асфальтирование и озеленение и т.д.);

– устройство и ремонт телевизионных антенн коллективного пользования.

С точки зрения экономической целесообразности, положительным являлось то, что система планово-предупредительных ремонтов позволяла планомерно и последовательно осуществлять ремонт в заранее установленные сроки, поддерживать тем самым эксплуатационные характеристики и комфортность пребывания жильцов. Как показывают исследования, при такой системе обслуживания долговечность объектов капитального ремонта можно прогнозировать и регулировать. Однако в условиях существующей системы организации капитального ремонта (различная собственность на жилые и нежилые помещения) применение такой системы становится крайне затруднительным.

К отрицательным факторам такой ранее действовавшей системы можно отнести отсутствие возможности хозяйствующим субъектам самостоятельно выбирать способы достижения результатов на основе применения экономических рычагов и маркетинговых коммуникаций.

Анализ данных Министерства регионального развития за последние пять лет показывает: в большинстве городов России состояние несущих и ограждающих конструкций в 60% многоэтажных зданий, построенных еще в советское время, а также физический износ внутренних и наружных инженерных коммуникаций приближается к опасному критическому уровню. В целях безопасности жизни и здоровья, сохранности имущества граждан необходимо ежегодно приводить в порядок 2% (50–60 млн кв. м в год) жилья.

Аналитические исследования зарубежного опыта проведения капитального ремонта многоквартирных домов свидетельствуют о том, что само понятие капитального ремонта в странах Европы и Америки отсутствует, оно заменено на понятие «санация». Так, исследование германского опыта показало, что к 1990 году Германия имела многолетний опыт санации жилья, в основном панельного [2]. В стране были разработаны концепции технической реабилитации панельных строений, а также методики и модели

санации зданий. Под комплексной санацией в Германии понимают всеобъемлющую модернизацию здания, включая системы инженерного оборудования, но без перепланировки. Санация по немецким критериям подразумевает больше, чем капитальный ремонт, но меньше, чем реконструкция, и включает комплекс вопросов, связанных с усилением энергосбережения. Экономически все мероприятия по санации делятся на две группы: энергетически обязательные и энергетически необязательные.

В Германии на первом этапе работ по проведению санации был подсчитан перерасход энергии на отопление зданий. Это было связано с вводом в действие новых нормативов по энергосбережению в стране. Перерасход составил 385 млрд кВт·ч электроэнергии в год. Как показали расчеты, он соответствовал двукратной годовой производительности всех германских электростанций. Учитывая приобретенный опыт, учеными были проведены классификация и типологическая унификация жилых зданий. На основе этого установлено, что из 34 млн обслуживаемых квартир энергетической санации подлежат как минимум 24 млн, то есть 70% всего существующего жилого фонда.

Эти цифры позволили вычислить сумму требуемых финансовых ресурсов для проведения работ по санации, составивших 816 млрд немецких марок.

Основными преимуществами такого подхода к капитальному ремонту многоквартирных домов являются [2; 3]:

- снижение потребления всех видов энергии;
- значительное сокращение выброса в атмосферу углекислого газа;
- создание достаточно большого числа квалифицированных и стабильных рабочих мест в капитальном строительстве;
- сокращение субсидий по безработице;
- повышение социальных отчислений гражданам;
- повышение налоговых поступлений в бюджеты всех уровней;
- снижение коммунальных платежей за отопление и возможность повышения платы за квадратные метры.

На втором этапе, как свидетельствует германский опыт, для определения целесообразности проведения мероприятий по санации было проведено обследование несущих и ограждающих конструкций домов [2]. Одним из способов оценки было тепловизионное обследование.

В результате в Германии была разработана и экономически обоснована общегосударственная

концепция комплексной санации жилых зданий, включая способы и методики технической реабилитации крупнопанельных строений.

Данные работы проводились без отселения жильцов. Для их успешной реализации проводилась разъяснительная работа, привлекались социологи, выбиралось время, удобное для жильцов, и др.

Исследования опыта санации показали, что в зависимости от конструкции наружных панелей достигается экономия расхода энергии на отопление от 30 до 70% [2]:

– трехслойные железобетонные панели – экономия 30–40%;

– двухслойные железобетонные панели – экономия 40–55 %;

– однослойные панели из легких бетонов – экономия 45–70 %.

Исходя из энергетического состояния панельных строений в Восточной Европе был сделан прогноз. Прогноз предусматривал, что реальная экономия расхода энергии на отопление при санации жилого фонда составляет от 50 до 85%. В состав обязательных мероприятий входило: утепление кровель и чердаков; утепление фасадов; замена окон и балконных дверей; утепление перекрытий подвалов; обновление систем отопления и горячего водоснабжения; обновление системы вентиляции. В состав необязательных мероприятий по энергосбережению предлагалось включать такие, как: гидроизоляция кровель, замена сантехнического оборудования; пристройка новых или обновление имеющихся балконов и лоджий; ремонт лестничных клеток и др.

В Германии бюджетное финансирование возможно только в отношении муниципального жилья, которое после реконструкции приобретает более высокую балансовую стоимость, что впоследствии отражается на стоимости аренды этих квартир.

Опыт Германии в области санации объектов капитального строительства применим для России при обязательности сохранения объекта и возможности финансирования работ.

Существующая в России нормативно-законодательная база применительно к услугам по ремонту жилья и построек также нуждается в развитии и совершенствовании в части уста-

новления критериев оценки качества с учетом экономических возможностей клиентов.

В Москве работы по реконструкции многоэтажных жилых домов начали проводиться в 2000 году в рамках совместной международной программы ТАССИС и Главмосстроя. Все эти здания представляли собой многоэтажные жилые дома панельного типа, в которых располагались общежития, поэтому проводить реконструкцию без отселения жильцов было значительно легче. Перечень работ включал:

– утепление и отделку фасадов;

– внутреннюю отделку;

– замену кровли, окон и внутренних коммуникаций.

Однако, несмотря на огромную организационную работу, эксперимент не нашел широкого применения в целом по Москве и в регионах России.

Таким образом, опыт проведения капитального ремонта многоквартирных домов в различные периоды времени свидетельствует о положительных факторах при планировании работ и в то же время – отсутствии возможности принимать самостоятельные решения хозяйствующим субъектам, как это принято в условиях конкуренции. Зарубежный опыт говорит о больших возможностях при капитальном ремонте, базирующемся на принципах санации помещений и усилении энергосбережения, однако данный способ требует значительных экономических и организационных ресурсов.

Литература

1. «Положение о проведении плано-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» утверждено приказом Государственного комитета по делам строительства СССР от 08.09.1964 г. № 147.

2. Баринова Л.С., Пугачев С.В. Вопросы технического регулирования в строительстве // Бюллетень Национального объединения строителей. – 2011. – № 6 (13).

3. Зворыкина Т.И., Бычков А.В. Развитие добросовестной конкуренции при проведении капитального ремонта жилых домов на основе технического регулирования // Бюллетень Национального объединения строителей. – 2011. – № 3(10).