

УДК 332.146

Романова А.И. – доктор экономических наук, профессор

E-mail: aisofi@kgasu.ru

Казанский государственный архитектурно-строительный университет

Адрес организации: 420043, Россия, г. Казань, ул. Зеленая, д. 1

Определение потребности в услугах капитального ремонта жилого фонда города Казани

Аннотация

Плановые капитальный и текущий ремонт являются основой эффективной технической эксплуатации многоквартирного дома. Именно данные технические мероприятия обеспечивают надежность, безопасность и нормативные сроки службы строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома и приводят к росту качества жилищно-коммунальных услуг. Стабильность плановых заданий по капитальному ремонту объектов городского хозяйства обеспечит гармоничное развитие городов, развитие долговременных хозяйственных связей с поставщиками, а также непрерывность финансирования ремонтно-строительных работ.

Ключевые слова: жилье, жилищно-коммунальные услуги, многоквартирные дома, капитальный ремонт.

Особенности организации ремонтов многоквартирных домов (МКД) во многом определяются источниками финансирования. В настоящий момент основной объем капитального ремонта МКД осуществляется за счет государственных средств в рамках различных программ реформирования ЖКХ. При государственном финансировании вопросы организации ремонтно-строительных работ жестко регламентированы. Назначение домов на капремонт осуществляется в установленном порядке, подрядчик выбирается на конкурсной основе, для контроля и приемки работ привлекаются квалифицированные технические заказчики. Все это способствует соблюдению элементарных норм организации ремонтно-строительных работ и обеспечивает приемлемый уровень качества ремонтов и достаточно эффективное расходование средств на них.

Гораздо более проблемной является организация капитального и текущего ремонтов, осуществляемых за счет средств собственников жилых и нежилых помещений в МКД – ремонтных фондов товариществ собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), управляющих компаний (УК). В данных обстоятельствах руководители заказчика, как правило, в целях экономии не привлекают технических заказчиков, что позволяет недобросовестным подрядчикам игнорировать даже минимальные требования по организации ремонтно-строительных работ. Также в целях экономии в подобных ситуациях привлекаются неорганизованные бригады рабочих, в том числе мигрантов, которые в силу своей низкой квалификации просто не знакомы с элементарными требованиями по организации ремонтно-строительных работ в МКД.

Все это ведет к нарушениям в организации ремонтно-строительных работ и, как следствие, к неэффективному расходованию денежных средств.

В свою очередь, с момента принятия закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» дан был старт реализации программы на федеральном уровне, предполагающей решение проблем, связанных с необходимостью проведения капитального ремонта МКД и переселения граждан из аварийного жилищного фонда.

Начиная с 2008 года, наблюдается значительный рост отремонтированных многоквартирных жилых домов. Однако в настоящее время полностью отсутствуют схемы финансирования капитального ремонта, в том числе кредитные, практика осуществления сторонними инвесторами ресурсосберегающих мероприятий в МКД,

применения энергосервисных контрактов. Развитие данных направлений составит одну из основных задач при управлении домом.

Фактически в настоящее время комплексный капитальный ремонт МКД осуществляется в основном за счёт средств федерального бюджета, выделяемых из Фонда, и средств консолидированных бюджетов субъектов РФ, а также за счёт средств обязательных взносов от населения (не менее 5 %). К 2013 году завершена реализация всех заложенных в Федеральном законе № 185-ФЗ мероприятий в части реформирования жилищно-коммунального комплекса. При этом существенной проблемой остается создание устойчивой системы финансирования работ по капитальному ремонту домов после прекращения деятельности Фонда по финансированию региональных адресных программ капитального ремонта МКД. С созданием Фонда работы по капитальному ремонту МКД стали финансироваться на уровне необходимого норматива.

С учётом указанных обстоятельств становится очевидным, что после завершения деятельности Фонда финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества МКД в необходимом размере не будет возможным без создания в ближайшее время на региональном уровне эффективных механизмов, которые позволят аккумулировать средства собственников жилья и бюджетов различных уровней на капитальный ремонт домов, обеспечить сохранность и целевое использование этих денег.

В рамках пилотного проекта [1] в РТ предложено создание Республиканского фонда финансирования капитального ремонта общего имущества в МКД. В качестве основного источника поступлений денежных средств в Фонд рассматриваются ежемесячные поступления от собственников жилья (платежи на проведение капитального ремонта в размере не ниже федерального стандарта стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 м² общей площади жилья в месяц).

Стоит отметить положительный опыт и активную работу управляющих организаций (далее УО) и товариществ собственников жилья по привлечению денежных средств на проведение капитального ремонта вследствие контрактов с местными властями и разъяснительной деятельности с собственниками жилья. По данным Фонда, уже сегодня граждане осознают необходимость предусматривать затраты на проведение капитального ремонта своих домов и в добровольном порядке накапливают средства на эти цели.

Рассмотрим планирование программ воспроизводства жилья и услуг капитального ремонта на примере Республики Татарстан и г. Казани.

Для проведения ремонтно-восстановительных работ по основным жилым фондам, имеющим большую степень износа, в РФ осуществляется планирование развития ремонтно-восстановительных работ. Основной социальной целью планирования ремонтно-строительных работ является обеспечение сохранности жилых домов и поддержание их в безотказном состоянии путем предотвращения возможных аварий и преждевременного их износа.

Планы капитального ремонта жилых зданий являются составной частью государственного плана экономического и социального развития и разрабатываются на всех уровнях: федеральном, республиканском, городском и районном.

Система планирования капитального ремонта представляет собой один из функциональных блоков в единой системе эксплуатации и ремонта жилых зданий [2, 3]. В ней техническое обслуживание, текущий и капитальный ремонты выступают как взаимосвязанные и взаимообусловленные элементы. Планирование работ и затрат по каждому из них должно обеспечивать плано-предупредительный характер функционирования системы в целом и, в конечном итоге, надежную безотказную эксплуатацию жилых зданий и их инженерного оборудования, равно как своевременное устранение возникающих неисправностей. Потому необходимым условием эффективного планирования для всей системы является взаимодействие

блоков основных ее элементов. Планирование работ по техническому обслуживанию должно увязываться с планированием текущего ремонта, а планы текущего ремонта образовывать общий ремонтный цикл с ремонтами капитальными.

Заблаговременная разработка контрольных заданий по капитальному ремонту зданий, сооружений в городском хозяйстве позволит обеспечить сбалансированность планов капитального ремонта как с мощностями ремонтно-строительных организаций, так и с ресурсами, потребляемыми в процессе производства ремонтно-строительных работ. Это создает предпосылки для определения конечных социальных результатов, достигаемых ремонтно-реконструктивными мероприятиями.

Стабильность плановых заданий по капитальному ремонту объектов городского хозяйства обеспечит гармоничное развитие городов, развитие долговременных хозяйственных связей с поставщиками, а также непрерывность финансирования ремонтно-строительных работ. Существенным принципом при разработке плановых заданий по капитальному ремонту жилых домов является разработка долговременных прогнозов, позволяющих распределить задания по годам.

Процессы прогнозирования и планирования капитального ремонта жилых домов в крупном городе должны включать следующие основные этапы [4, 5]:

- анализ состояния жилищного фонда на текущий момент;
- составление долгосрочных прогнозов состояния (износа) жилищного фонда;
- разработка перспективного плана проведения капитального ремонта на срок не менее 5 лет;
- разработка годовых адресных программ капитального ремонта жилых зданий в соответствии с перспективным планом капитального ремонта жилфонда города.

Для обеспечения точности прогнозов и своевременной корректировки перспективных планов капитального ремонта необходимо проводить частичные и общие (сплошные) обследования городского жилфонда. Составим перспективные планы капитального ремонта и очередность постановки зданий в программы воспроизводства жилья. Исходными данными для планирования капитального ремонта будут следующие критерии:

- уровень физического и морального износа здания;
- ремонт основных конструктивных элементов здания;
- ремонт внутридомовых инженерных систем здания;
- продолжительность эксплуатации многоквартирного дома относительно года ввода в эксплуатацию.

Эта информация составляет основу для планирования ремонтно-восстановительных работ, разработки и технико-экономического обоснования перспективных планов капитального ремонта, определения требуемых объемов работ. Она должна удовлетворять следующим требованиям: быть полной и достоверной, отражать текущие изменения, т.е. постоянно обновляться, предоставлять возможность для предварительной оценки стоимости объемов необходимого ремонта. На основании информации о техническом состоянии жилищного фонда, его планировке и уровне благоустройства должны формироваться исходные данные для планирования капитального ремонта.

На основе оценок специалистов, старые кирпичные дома (особенно построенные в период с 1860 по 1917 годы) по качеству лучше современных. Они простоят еще долго. Современные же кирпичные здания, за исключением «элитных» новостроек, строятся из полого недолговечного кирпича. Наибольшее количество домов, подлежащих капитальному ремонту, относятся к 1965-1995 гг. постройки, в большей степени так называемые «хрущёвки», «кирпичные пятиэтажки», а также сравнительно современные панельные строения. Таким

образом, из 2471 дома, нуждающихся в проведении капитального ремонта по г. Казани, 1005 домов 1965-1995 гг. обладают приоритетным значением при формировании титульных списков программ воспроизводства жилья.

Однако такой анализ является необъективным, так как в нём не учитывается общее количество домов по годам постройки к количеству строений, подлежащих капитальному ремонту.

Таблица 1

Характеристики многоквартирных домов по годам постройки

Период постройки	Характеристика жилых домов	Срок эксплуатации, лет
1930-1940 гг.	- «сталинки» довоенной постройки: стены кирпичные, фундаменты – ленточные с монолитной заливкой, столбчатые; перекрытия – деревянные или комбинированные; крыша обычно двух- или многоскатная, образует большой чердак; стропила и обрешетка – деревянные; материал кровли – шифер или кровельное железо. Недостатками «сталинок» являются износ зданий (прежде всего, коммуникаций), отсутствие современной инфраструктуры. Деревянные перекрытия тоже являются недостатком – они подвержены гниению и пожароопасны.	125
1940-1955 гг.	- «сталинки» послевоенные: стены кирпичные, позднее появляются крупнопанельные дома; фундаменты – свайные; перекрытия – железобетонные плиты; крыша – шифер или кровельное железо.	150
1955-1970 гг.	- «хрущёвки»: кирпичные пятиэтажные дома с максимальным использованием сборных железобетонных конструкций: фундаменты были ленточными, составленными из сборных бетонных и железобетонных блоков, стены – кирпичными или панельными, перекрытия – из плоских или шатровых панелей (чаще шатровых), крыши – преимущественно плоские, совмещенные. В настоящий момент все «хрущёвки» подверглись большому физическому износу. Нередки проблемы со стенами и фундаментами. Сегодня «хрущёвки» перестали удовлетворять современным требованиям по теплозащите, морально устарело инженерное оборудование и, прежде всего, внутридомовая электропроводка, вводно-распределительные устройства и тепловые пункты.	50
	- «кирпичные пятиэтажки»: фундаменты ленточные, перекрытия; - железобетонные плиты; крыша – шифер; - панельные и блочные дома 9-16-ти этажные.	100
1970-2010 гг.	- современные кирпичные и монолитные.	125
	- современные панельные.	100

Используя данные табл. 2, можно составить объективную потребность в проведении капитального ремонта относительно групп постройки МКД по годам.

Таблица 2

Распределение жилищного фонда РТ по годам постройки

	Число жилых зданий, единиц		
	всего	город	село
Всего по РТ	497383	155216	342167
- до 1920 г.	5233	2643	2590
- 1921-1945 гг.	19596	5076	14520
- 1946-1970 гг.	201052	63493	137559
- 1971-1995 гг.	170292	42987	127305
- после 1995 г.	101210	41017	60193

Таким образом, в отношении к общему объему застройки большей потребностью обладают «сталинки» довоенной постройки 1921-1945 гг., то есть 420 домов от общего объема МКД данной группы 5 076 объектов по РТ (с учётом городского жилищного фонда).

Рассмотрим более подробно планирование капитального ремонта на примере города Казани.

В преддверии проведения в Казани Универсиады 2013 года значительно возросла степень ремонтно-восстановительных работ фасадов центральной части города, в частности в Вахитовском районе. Однако при формировании долгосрочных планов капитального ремонта жилищного фонда должно учитываться целевое использование имеющихся ресурсов, сосредоточение их на главных направлениях плана, мобилизация на эти цели всех имеющихся резервов и изыскание источников и путей обеспечения планомерного наращивания дополнительных финансовых и материально-трудовых средств.

Уровень условий проживания в старых домах диктует необходимость увеличения объемов ремонта. Поэтому сейчас важнейшей и первоочередной научной задачей становится обоснование реального принципа оптимального сочетания экономических и социальных факторов капитального ремонта жилых домов, заключающееся в выработке, в первую очередь, путей и методов достижения наибольшей эффективности использования финансовых и материально-трудовых ресурсов.

Для определения наиболее оптимального количества домов для проведения капитального ремонта составим зависимость по степени изношенности жилищного фонда и по годам постройки многоквартирных домов.

При планировании долгосрочных программ капитального ремонта стоит обратить внимание на дома с физическим износом 30-40 %. Данная категория домов обладает наибольшей потребностью в проведении капитального ремонта, а также затраты на ремонтные работы будут экономически целесообразны, так как остаточный срок службы таких многоквартирных домов значительно больше, чем сроки службы новых заменяющих конструкций, инженерных систем и других элементов и их частей. Из 2471 домов (71,3 % от общего количества МКД), нуждающихся в проведении капитального ремонта по г. Казани, 716 домов (20,6 % от общего количества МКД) с физическим износом 30-40 % обладают приоритетным значением при формировании титульных списков программ воспроизводства жилья.

По критерию потребности в проведении ремонта конструктивных элементов, можно выделить следующие показатели:

- 1 226 домов по ремонту кровель (35,4 % от общего количества МКД);
- 49 домов по потребности усиления фундаментов (1,41 % от общего количества МКД).

Относительно потребности в ремонте и замене внутридомовых инженерных сетей проведем анализ по видам работ по ремонту инженерных коммуникаций (рис. 1).

Справедливо можно сделать вывод, что замены и ремонта инженерных коммуникаций требует преобладающее количество домов. Это говорит о том, что работы по замене этих систем, в первую очередь, подлежат включению в краткосрочные планы программ воспроизводства жилья (капитального, текущего ремонтов). В особенности стоит обратить внимание на ремонтные работы систем холодного водоснабжения (подлежат ремонту 1 725 МКД – 49,7 % от общего количества домов) и систем электроснабжения (подлежат ремонту 1 658 МКД – 47,8 % от общего количества домов).

Относительно степени потребности в отделочных и восстановительных работах ремонтные мероприятия можно разделить на следующие виды:

- по фасаду жилых домов;
- в подъездах и местах общего пользования домов (коридоров, санузлах общежитий);
- в подвальных помещениях.

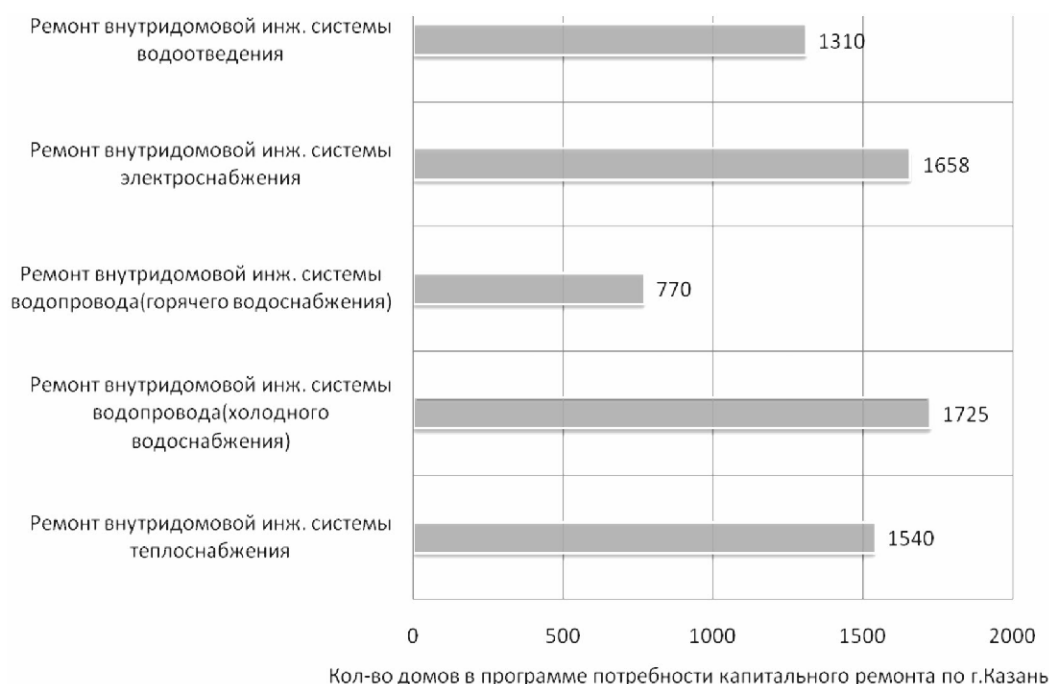


Рис. 1. Потребность в проведении капитального ремонта по видам ремонта внутридомовых инженерных сетей домов по г. Казани

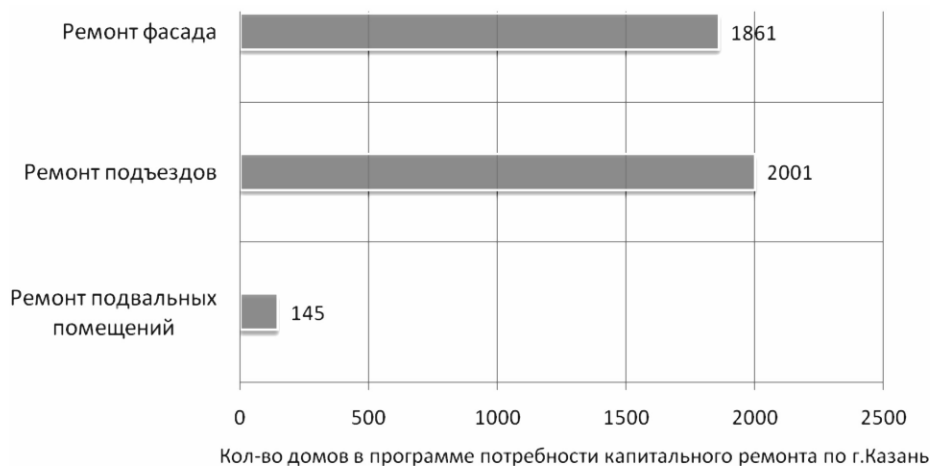


Рис. 2. Потребность в проведении капитального ремонта МКД по степени потребности в отделочно-восстановительных работах по г. Казани

Из рис. 2 можно сделать вывод, что в отделочных работах нуждаются в большей степени подъезды 2 001 дома, доля в общем жилфонде г. Казани – 57,7 %, ремонту фасадов подлежит 1 861 дом – 44,4 % общего кол-ва МКД.

На основании данных мониторинга Жилищного фонда РТ, можно определить потребность в проведении капитального ремонта по районам г. Казани относительно приоритетных критериев отбора при формировании программ воспроизводства жилья в процентном соотношении ко всему жилфонду города. В отношении к общему количеству МКД г. Казани:

- наибольшим показателем изношенности жилфонда обладает Московский район по степени физического износа, он составляет 88,4 % от общего количества МКД;
- наибольшей потребностью в проведении ремонта инженерных коммуникаций обладает Авиастроительный район, его доля составляет 62,12 % от общего количества МКД;

– наибольшей потребностью в проведении ремонта конструктивных элементов обладает также Авиастроительный район, его доля составляет 50,17 % от общего количества МКД.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы:

– по критерию физического износа капитальному ремонту подлежат 71,3 % от общего количества МКД по г. Казани, в наибольшей степени дома с физическим износом 30-40, их доля в общем количестве МКД – 20,5 %.

– по критерию ремонта конструктивных элементов: ремонту кровель подлежат – 34,4 % от общего количества МКД, усилению фундаментов – 1,41 %;

– по критерию ремонта внутридомовых инженерных коммуникаций: ремонту системы холодного водоснабжения подлежат 49,7 % от общего количества МКД; ремонту систем электроснабжения – 47,8 %.

Также нами были выделены основные районы, доля которых в общем финансировании программ по ремонту должна преобладать, из-за значительной потребности в проведении работ приоритетного характера (ремонта конструктивных элементов и инженерных сетей).

В итоге, нами были обозначены ключевые виды работ при формировании программ воспроизводства жилья и проведен анализ по районам города, с выделением наиболее проблемных участков, на которые необходимо обратить внимание при финансировании программ капитального ремонта.

Эффективность прогнозирования потребности жилфонда крупного города в капитальном ремонте, а также перспективное планирование и реализация планов ремонтно-восстановительных работ выразятся в снижении уровня износа жилых зданий и приросте их стоимости после ремонта, а социальный эффект – в улучшении условий жизни жителей г. Казани.

В заключение следует отметить, что Республика Татарстан является лидером в части применения инновационных решений, способствующих улучшению жилищных условий ее граждан. Вместе с тем остается и множество нерешенных проблем, преимущественно связанных с отсутствием должного уровня частной инициативы в поддержке государственных начинаний.

Список литературы

1. Романова А.И., Хабибулина А.Г. Методика аккумуляции денежных средств частных инвесторов в рамках реализации программ воспроизводства жилого фонда и оплаты жилищно-коммунальных услуг // Известия КГАСУ, 2011, № 3 (17). – С. 235-246.
2. Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счёт средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию ЖКХ».
3. Анисимова Н.А., Шарапова Е.А. Планирование затрат на текущий ремонт жилых домов на основе укрупненных показателей // «Справочник экономиста», 2006, № 12. – С. 51-56.
4. Гордеев Д. П. Особенности установления и применения платы за содержание и капитальный ремонт жилого помещения // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера, 2009, № 6. Часть 1. – С. 22-29.
5. Олтяну А.А. Повышение эффективности управления в сфере содержания и ремонта МКД // Управление многоквартирным домом, 2009, № 5. – С. 23-29.

Romanova A.I. – doctor of economical sciences, professor

E-mail: aisofi@kgasu.ru

Kazan State University of Architecture and Engineering

The organization address: 420043, Russia, Kazan, Zelenaya st., 1

Determining the need for the services of repair of the housing stock in Kazan

Resume

The planning system overhaul is one of the functional units in a single system operation and maintenance of residential buildings. It maintenance, repairs and renewals act as interrelated and interdependent elements. Planning of maintenance should be linked to the planning of the current repairs, and maintenance plans to form a common repair cycle with major repairs. During the formation of long-term plans for capital's housing stock should be considered proper use of available resources, focusing on the main lines of their plan, mobilizing for this purpose all available reserves and finding sources and ways to ensure the planned building of additional financial, material and labor resources.

The level of living conditions in old houses dictates the need for increased maintenance. So now the most important and primary task is to research the real justification of the principle of optimal combination of economic and social factors, repair houses, is to develop in the first place, the ways and means to achieve the most efficient use of financial, material and human resources.

To determine the optimal number of homes for overhaul form the dependency for capital on the degree of deterioration of the housing stock and years of construction of apartment buildings.

Keywords: habitation, housing-and-municipal services, apartment houses, major repairs.

References

1. Romanova A.I., Khabibulina A.G. Technique of accumulation of money resources of private investors within the limits of realization of programs of reproduction of available housing and payment of housing and municipal services // News of the KSUAE, 2011, № 3 (17). – P. 235-246.
2. Methodical recommendations about formation of structure of works about major repairs of the apartment houses financed at the expense of means, provided by the Federal law from July, 21st 2007. № 185-FZ «About Fund of assistance of reforming of housing and communal services».
3. Anisimova N.A., Sharapova E.A. Costs planning on operating repair of apartment houses on the basis of the integrated indicators // The Directory of the economist, 2006, № 12. – P. 51-56.
4. Gordeyev D.P. Feature of an establishment and application of a payment for the maintenance and premises major repairs // Housing and communal services. Economy and housing and communal services operation of business, 2009, № 6, Part 1. – P. 22-29.
5. Oltayny A.A. The growth of management efficiency in maintenance and repair MRH sphere // Management of an apartment house, 2009, № 5. – P. 23-29.