

УДК 728.2 + 69.059.25]:332.872.43

ФОРМИРОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Букин С.Н.*ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»,
Пенза, e-mail: sergei.abcdefgh@yandex.ru*

Актуальность выбранной темы обусловлена острой необходимостью решения общегосударственных задач по комплексному повышению качества жизни населения. Содержание ряда научных работ в области систем управления капитальными ремонтами на региональном уровне свидетельствует о необходимости формирования хозрасчетного самоокупаемого организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов без участия или с минимально возможным участием в софинансировании бюджетов всех уровней. В результате проведенного исследования разработан механизм, направленный на реализацию стратегий по воспроизводству жилого фонда многоквартирных жилых домов в системе капитального ремонта в несколько этапов. При этом основное внимание уделялось переходу к финансированию за счет средств собственников и фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства с минимальным участием в субсидировании органов государственной власти.

Ключевые слова: капитальный ремонт, организационно-экономический механизм, многоквартирные жилые дома, система управления

MODELING OF ORGANIZING-ECONOMIC CONTROL MECHANISM OF APARTMENT HOUSES OVERHAUL

Bukin S.N.*Penza State University of Architecture and Construction, Penza, e-mail: sergei.abcdefgh@yandex.ru*

The relevance of the topic chosen is due to the pressing need to solve complex national problems of to improve the quality of life. The content of a number of scientific works in the field of overhauls management systems at regional level indicates the need to form a self-supporting organizing economic overhaul control management mechanism for apartment houses without or with the least possible involvement in the co-financing budgets at all levels. As a result of the study a mechanism of different stages aimed at implementation of strategies for the reproduction of the housing stock in apartment houses system was developed. At the same time great attention focused on the transition of funding at the expense of the owners and the Fund for Housing Reform with minimal participation in subsidizing public authorities_in subsidizing.

Keywords: overhaul, organizational and economic mechanism, apartment houses, the control system

Капитальный ремонт многоквартирных домов относится к группе актуальнейших проблем народного хозяйства России. Возникают противоречия, обусловленные необходимостью аккумуляции в сжатые сроки денежных средств в достаточных для проведения капитального ремонта объемах и низкой платёжеспособностью значительных групп населения. В связи с этим как формирование хозрасчетного самоокупаемого организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом (КР) многоквартирных жилых домов (МКД) без участия или с минимально возможным участием в софинансировании бюджетов всех уровней, так и последующее развитие этого механизма является весьма актуальной научно-практической задачей совершенствования управления в системе жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Именно это и обусловило выбор темы исследования, её высокую актуальность и предопределило потребность

в углубленном изучении поставленной проблемы.

Анализ вопросов и подходов программно-целевого моделирования организационно-экономического механизма региональной системы капитального ремонта [1–8] показал, что законодательно определены два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома: перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в кредитной организации; перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора – организации, создаваемой субъектом Российской Федерации.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счёте предполагает накопление взносов собственников помещений в многоквартирных жилых домах на специальном счёте в кредитной организации (Жилищный кодекс, ст. 170, ч. 3, п. 1). Собственники помещений в МКД вправе аккумулировать средства только на

одном специальном счёте. В свою очередь специальный счёт предназначен для накопления средств жильцов только одного МКД (Жилищный кодекс, ст 75, ч. 4). Владелец специального счёта может быть юридическое лицо, которое выберут собственники помещений (Жилищный кодекс, ст. 170, ч. 4, п. 4).

Схема финансирования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете представлена на рис. 1.

Денежные средства, хранящиеся на специальном счете, не являются собственностью владельца специального счета. На эти средства не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (договоры на выполнение работ по КР).

В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Таким образом, нормы, закреплённые в Жилищном кодексе, обеспечивают надёжную защиту средств собственников на специальном счёте от нецелевого использования.

Сущность формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора заключается в накоплении взносов собственников помещений в многоквартирных домах на счёте организации, созданной субъектом федерации.

Главной особенностью такого способа формирования фонда капитального ремонта является то, что взносы на капитальный ремонт, которые собственники перечисляют региональному оператору, становятся имуществом регионального оператора, а фонд

капитального ремонта формируется в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора. Собственники вправе требовать от регионального оператора проведения КР МКД в объеме и сроки, определенные региональной программой капитального ремонта.

Резюмируя вышесказанное, необходимо отметить, что реализация на практике решений, принятых собственниками, в большой степени будет зависеть от действий регионального оператора.

Схема финансирования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора представлена на рис. 2.

Приступая к анализу программно-целевого подхода к управлению капитальным ремонтом, необходимо отметить предпосылки и историю возникновения адресных программ капитального ремонта многоквартирных домов.

На протяжении последних 50 лет в нашей стране главное внимание уделялось наращиванию совокупного размера жилищного фонда. На эти цели расходовалось более 85 % материально-финансовых ресурсов. После 1992 г. финансирование строительства нового жилья, а также капитального ремонта уже построенного жилого фонда существенно снизилось. Недостаточность финансирования капитального ремонта и реконструкции приводила к постоянному накоплению так называемого недоремонта [3].

На региональном уровне с учетом проведения выборочных капитальных ремонтов значительная часть отремонтированных домов также требует капитального ремонта отдельных конструктивных элементов. В качестве примера рассмотрим ситуацию в Пензенской области.

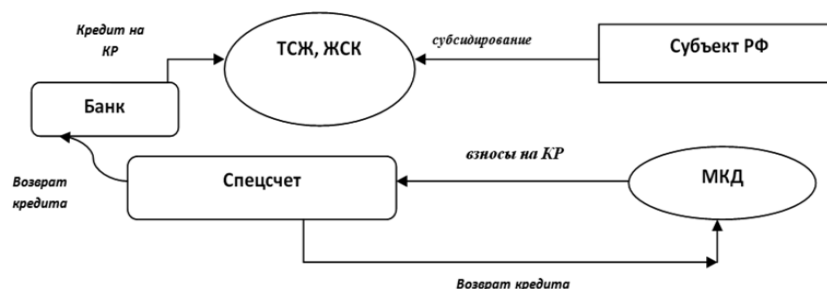


Рис. 1. Схема финансирования капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете



Рис. 2. Финансирование капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта у регионального оператора

В настоящее время на территории Пензенской области: 33 % многоквартирных домов имеют износ от 0 % до 30 %; 56 % многоквартирных домов имеют износ от 31 % до 65 %; 10 % многоквартирных домов имеют износ от 66 % до 70 %; 1 % многоквартирных домов имеют износ свыше 70 % [7]. Данные сведения подтверждают необходимость принятия мер по своевременному проведению КР общего имущества в МКД в рамках реализации мероприятий региональной программы капитального ремонта.

С этой целью автором разработан механизм функционирования региональной системы капитального ремонта многоквартирных жилых домов, представленный на рис. 3.

Организационно-экономический механизм направлен на формирование условий для простого воспроизводства жилого фонда МКД в системе КР.

Предлагаемый механизм основан на взаимодействии субъектов управления федерального ($C_{фy}$) и территориального уровней ($C_{тy}$), состоящих из органов власти и подчинённых организаций, и объектов управления (O_y), к которым относятся владельцы жилых помещений в МКД (D_i) и региональный фонд капитального ремонта.

Разработанный механизм направлен на реализацию стратегий по воспроизводству жилого фонда МКД в системе КР в несколько этапов. Начальный этап 1 (НЭ(1)) сопряжён с изменениями организационно-правового поля. На второй стадии начального

этапа (НЭ(2)) проводятся мероприятия по созданию, правовому и финансовому обеспечению региональных организационных структур управления КР МКД.

Дальнейшая реализация стратегии по воспроизводству жилого фонда МКД в системе КР на уровне объектов управления (O_y) сопровождается установлением на общем собрании домовладельцев уровня взносов на КР, типов инвестиционных портфелей, уровня интеграции и сроков проведения КР в случае формирования фонда КР на специальном счёте. В противном случае перечисленные вопросы решает региональный оператор.

Деятельность регионального оператора необходимо строить на основе анализа и мониторинга жилого фонда МКД с ситуационным зонированием площадей по территориям, срокам эксплуатации и степени урбанизации (R-1), прогнозирования реализации стандартизированных инвестиционных портфелей КР на основе многовариантного моделирования сроков накоплений и уровней платежей домовладельцев на КР (R-2), формирования функциональных стратегий развития организационно-экономического управления КР МКД с учётом систем взаимного софинансирования с различной степенью интеграции домов при образовании фондов капитального ремонта (R-3).

Реализация организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления КР МКД будет способствовать переходу к финансированию за

счет средств собственников, сокращению участия органов государственной власти и обеспечению поэтапной реализации различных вариантов финансирования КР.

Разработанные практические рекомендации по построению организационно-экономического механизма формирования

и развитию системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов предполагается использовать в деятельности управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК, ЖК, государственных и муниципальных органов власти России с учётом региональной специфики.

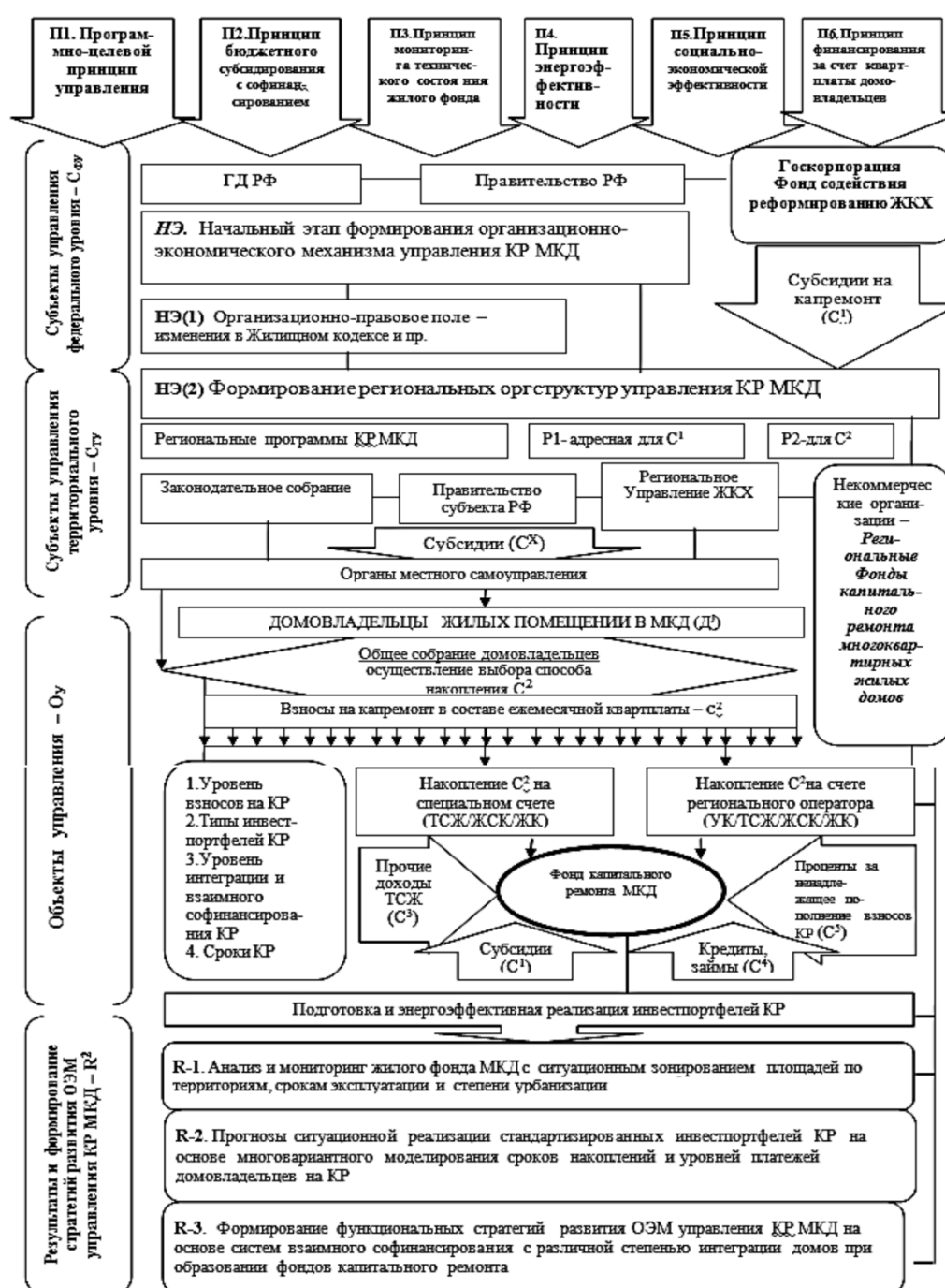


Рис. 3. Организационно-экономический механизм управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов

Список литературы

1. Баронин С.А. Основы менеджмента, планирования и контроллинга в недвижимости [Текст]: учебное пособие / С.А. Баронин. – М.: ООО «Научно-издательский центр ИНФРА-М», 2012. – 160 с.
2. Бондаренко В.В. Механизмы внедрения экономических инструментов саморегулирования в систему управления жилищно-коммунальным хозяйством региона / Бондаренко В.В., В.А. Юдина, М.А. Танина – Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. – 2013. – № 4 (28). – С. 203–214.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] // Консультант Плюс: справ. Правовая система – Режим доступа: [http://www. Consultant. Ru.](http://www.consultant.ru/) / (дата обращения: 17.09.2016).
4. Износ жилых зданий. [Электронный ресурс] // Государственная корпорация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» – Режим доступа URL: <http://www.fondgkh.ru/>– 23.09.2016 г.
5. Лебедев И.М. Капитальный ремонт многоквартирных домов: рассмотрение вопроса о фонде капитального ремонта, правовая сторона вопроса о взносах. / Лебедев И.М., Малиновская С.С. – Экономика и предпринимательство. – 2016. – № 5 (70). – С. 500–502.
6. Постановление Правительства Пензенской обл. от 19.02.2014 N 95-пП «Об утверждении региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области» [Электронный ресурс] // Официальный портал правительства Пензенской области – Режим доступа: <http://www.pnzreg.ru/ndocs/2014/02/24/9504597/> (дата обращения: 19.09.2016).
7. Семеркова Л.Н. Оценка качества жилищно-коммунальных услуг / Семеркова Л.Н., Т.Н. Дмитриева – Известия высших учебных заведений. Поволжский регион. Общественные науки. – 2011. – № 4 (20). – С. 127–136.
8. Хаметов Т.И., Толстых Ю.О., Букин С.Н.. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенностей правового регулирования капитального ремонта. Современные проблемы науки и образования [Электронный ресурс] // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2; URL: www.science-education.ru/116-12306 (дата обращения: 20.09.2016).
9. Шулгина О.А. Капитальный ремонт многоквартирных домов: проблемы организации на субфедеральном уровне. / Шулгина О.А. – Вестник алтайской науки. – 2014. – № 4(22). – С. 120–125.

References

1. Baronin S.A. Osnovy menedzhmenta, planirovaniya i kontrollinga v nedvizhimosti [Tekst]: uchebnoe posobie / S.A. Baronin. M.: ООО «Nauchno-izdatelskij centr INFRA-M», 2012. 160 p.
2. Bondarenko V.V. Mehanizmy vnedreniya jekonomicheskikh instrumentov samoregulirovaniya v sistemu upravleniya zhilishhno-kommunalnym hozjajstvom regiona / Bondarenko V.V., V.A. Judina, M.A. Tanina Izvestija vysshih uchebnyh zavedenij. Povolzhskij region. Obshhestvennye nauki. 2013. no. 4 (28). pp. 203–214.
3. Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii [Jelektronnyj resurs] // Konsultant Pljus: sprav. Pravovaja sistema Rezhim dostupa: <http://www. Consultant. Ru.> / (data obrashhenija: 17.09.2016).
4. Iznos zhilyh zdaniy. [Jelektronnyj resurs] // Gosudarstvennaja korporacija «Fond sodejstvija reformirovaniju zhilishhno-kommunalnogo hozjajstva» Rezhim dostupa URL: <http://www.fondgkh.ru/>– 23.09.2016 g.
5. Lebedev I.M. Kapitalnyj remont mnogokvartirnyh domov: rassmotrenie voprosa o fonde kapitalnogo remonta, pravovaja storona voprosa o vzosah. / Lebedev I.M., Malinovskaja S.S. Jekonomika i predprinimatelstvo. 2016. no. 5 (70). pp. 500–502.
6. Postanovlenie Pravitelstva Penzenskoj obl. ot 19.02.2014 N 95-pP «Ob utverzhdenii regionalnoj programmy kapitalnogo remonta obshhego imushhestva v mnogokvartirnyh domah, raspolozhennyh na territorii Penzenskoj oblasti» [Jelektronnyj resurs] // Oficialnyj portal pravitelstva Penzenskoj oblasti Rezhim dostupa: <http://www.pnzreg.ru/ndocs/2014/02/24/9504597/> (data obrashhenija: 19.09.2016).
7. Semerkova L.N. Ocenka kachestva zhilishhno-kommunalnyh uslug / Semerkova L.N., T.N. Dmitrieva Izvestija vysshih uchebnyh zavedenij. Povolzhskij region. Obshhestvennye nauki. 2011. no. 4 (20). pp. 127–136.
8. Hametov T.I., Tolstyh Ju.O., Bukin S.N.. Analiz etapov razvitija zhilishhno-kommunalnogo hozjajstva Rossii i osobennostej pravovogo regulirovaniya kapitalnogo remonta. Sovremennye problemy nauki i obrazovanija [Jelektronnyj resurs] // Sovremennye problemy nauki i obrazovanija. 2014. no. 2; URL: www.science-education.ru/116-12306 (data obrashhenija: 20.09.2016).
9. Shunina O.A. Kapitalnyj remont mnogokvartirnyh domov: problemy organizacii na subfederalnom urovne. / Shunina O.A. Vestnik altajskoj nauki. 2014. no. 4(22). pp. 120–125.