

УДК 338.465.4

## АКТУАЛЬНОСТЬ РАЗРАБОТКИ ЕДИНОЙ ТЕХНИЧЕСКОЙ ПОЛИТИКИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Зайцева К.Н.

ФГБОУ ВО «Оренбургский государственный университет», Оренбург, e-mail: 130480@bk.ru

В статье рассмотрены проблемы повышения эффективности системы управления капитальным ремонтом жилых домов в Оренбуржье, проведен анализ экономической стабильности системы проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Оренбуржья, выявлены проблемы и предложены пути решения по организации применения выбранных мероприятий (разработка технической политики). Капитальный ремонт многоквартирных домов относится к группе актуальнейших проблем жилищно-коммунального хозяйства Оренбургской области, в связи с чем был и остается объектом теоретических и практических исследований и требует комплексного дополнения с учетом современной социально-экономической ситуации в регионе, а также государственной и региональной жилищной политики. Практическая значимость работы заключается в возможности использования предписанных мероприятий в профессиональной деятельности Фонда модернизации жилищно-коммунального хозяйства Оренбуржья, собственников специальных счетов, строительных компаний, девелоперских, управляющих компаний, товариществ собственников жилья, государственных, муниципальных органов власти для повышения эффективности проведения капитального ремонта общедомового имущества в целях увеличения физического срока жизни многоквартирных домов, обеспечивая экономическую эффективность и уменьшая эксплуатационные затраты. Выявлена зависимость экономической эффективности системы капитального ремонта общедомового имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, от организационно-технологических и управленческих решений при проведении работ.

**Ключевые слова:** финансовая устойчивость, капитальный ремонт, экономическая эффективность, техническая политика

## THE RELEVANCE OF DEVELOPING A UNIFIED TECHNICAL POLICY FOR MAJOR REPAIRS IN THE ORENBURG REGION

Zaytseva K.N.

Orenburg State University, Orenburg, e-mail: 130480@bk.ru

The article considers the problems of improving the efficiency of the management system for the overhaul of residential buildings in the Orenburg region, analyzes the economic stability of the system for the overhaul of common property in apartment buildings in the Orenburg region, identifies problems and suggests solutions for organizing the application of selected measures (development of a technical policy). The overhaul of apartment buildings belongs to the group of the most pressing problems of the housing and communal services of the Orenburg region, and therefore, it has been and remains the object of theoretical and practical research and requires a comprehensive addition, taking into account the current socio-economic situation in the region, as well as state and regional housing policy. The practical significance of the work lies in the possibility of using the prescribed measures in the professional activities of the Housing and Communal Services Modernization Fund of the Orenburg Region, owners of special accounts, construction companies, development, management companies, homeowners associations, municipal authorities to increase the efficiency of the overhaul of common property in order to increase the physical life of apartment buildings, providing economic efficiency and reducing operating costs. The dependence of the economic efficiency of the system of capital repairs of common house property in apartment buildings located on the territory of the Orenburg region, on the organizational, technological and management decisions during the work has been revealed.

**Keywords:** financial stability, overhaul, economic efficiency, technical policy

Одно из важнейших направлений государственной политики Российской Федерации в области капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах обозначено как сохранение многоквартирных домов и продление сроков их эффективной эксплуатации.

12 сентября 2013 г. в целях соблюдения требований, содержащихся в Жилищном кодексе Российской Федерации и регламентирующих положения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в нормативные сроки,

принят Закон от № 1762/539-V-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области», согласно которому подготовлена и одобрена региональная программа по проведению капитального ремонта общедомового имущества сроком на тридцать лет.

Основными средствами по финансированию областной программы и её краткосрочных планов в Оренбургской области выступают взносы на капитальный ремонт собственников квадратных метров

в многоквартирных домах и, в незначительном объеме, средства местных бюджетов, что обеспечивает лишь сорок процентов необходимого объема финансирования.

По существующей методологии оценивания экономической устойчивости областных программ по проведению капитального ремонта общедомового имущества, подготовленной и утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, Оренбургская область в группе риска  $P_1$  (умеренная степень риска), в связи с чем присутствует опасность срыва сроков реализации программы капитального ремонта, ее невыполнения в полной мере, чтобы избежать этих негативных последствий, необходима разработка единой технической политики, основной целью которой является установление единых требований к проектированию, строительным и отделочным материалам, технологиям ведения строительных работ, перечню работ по капитальному ремонту [1].

Необходимость разработки единой технической политики в рамках исполнения работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах, находящихся на территории Оренбургской области, с целью повышения их экономической эффективности.

#### **Материалы и методы исследования**

Информационной базой при проведении исследования выступили официальные данные некоммерческой организации «Фонд модернизации ЖКХ Оренбургской области» по реализации региональной программы.

Среди анализируемых показателей, характеризующих выполнение региональной программы по выполнению капитального ремонта в многоквартирных домах Оренбургской области, выступали следующие:

- ремонт элементов внутридомовых инженерных систем;
- ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, оборудование системы выходов на кровлю;
- ремонт, реконструкция, усовершенствование лифтового оборудования, ремонт лифтовых шахт, помещений, в которых располагается автоматическое и модульное оборудование;
- капитальный ремонт и реконструкция подпольных и цокольных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Итоги исследования получены с применением научных методов анализа данных и синтеза информации, сравнения, графического анализа данных.

#### **Результаты исследования и их обсуждение**

Общедомовое имущество многоквартирного дома, как и любое недвижимое имущество, на протяжении всего своего жизненного цикла подвергается физическому износу по причине естественного устаревания строительных и отделочных материалов, из которых изготовлены конструктивные элементы и инженерные системы данного дома, а также в зависимости от условий эксплуатации, которые очень сильно зависят от природно-климатических факторов функционирования объектов недвижимого имущества, от уровня надлежащего и добросовестного содержания. Срок жизни многоквартирных домов напрямую зависит от своевременности проведения ремонтно-восстановительных работ. Помимо наступления физического износа многоквартирных жилых домов, через определенное количество лет неизбежно наступление у таковых и морального износа, связанного с несоответствием современным требованиям законодательства, предъявляемым к проектированию жилых зданий и применяемым технологиям в строительстве, самым жестким из которых выступает обязательное наличие системы стационарных или модульных пандусов.

В каждом регионе РФ были приняты областные программы по проведению капитального ремонта, в Оренбуржье данная программа была утверждена 30 декабря 2013 г. Безусловно, итоги реализации программы за первые шесть лет (2015–2020 гг.) оценены как положительные, но был выявлен и ряд проблем, связанных с проведением работ по капитальному ремонту [2].

Органы управления субъектов РФ обладают значительными компетенциями по установлению минимальной величины взноса на капитальный ремонт, порядка проведения технической экспертизы, обследования строительных конструкций и инженерных систем многоквартирных жилых домов, организации на местах специализированного оператора, системы разработки и утверждения областных и краевых программ по проведению капитального ремонта, разработки положений о необходимости проведения капитального ремонта, системы предоставления национальной поддержки для осуществления капитального ремонта жилых домов.

К полномочиям Российской Федерации отнесена только разработка методического обеспечения по вышеперечисленным положениям.

Для общедомового имущества многоквартирных домов с учетом их физического и морального износов, состояния конструктивных элементов и инженерных систем запланированы сроки проведения ремонтных и реконструкционных работ по восстановлению нормативных показателей (прочность, морозостойкость, влагостойкость, коррозионная стойкость, биостойкость, пожарная безопасность здания, инсоляция, шумовая и тепловая защита) в целях дальнейшей безопасной эксплуатации многоквартирных домов.

В Оренбургской области большая часть жилого фонда находится в состоянии ветхости и аварийности в силу того, что в годы переходной экономики России были пропущены сроки проведения работ по капитальному ремонту. Многоквартирный дом, износ которых на сегодняшний день составляет семьдесят процентов и более, исключены из региональной программы по проведению капитального ремонта, предсказуем также и рост количества таких домов в Оренбуржье. Следствием этого является неизбежность внесения изменений в текущие плановые работы по капитальному ремонту, значительное повышение величины минимальных взносов на капитальный ремонт.

Результатом программы должно было стать снижение доли аварийного и ветхого жилья, экономия потребления ресурсов (электроснабжение, газо- и водоснабжение, тепловая энергия), а также снижение эксплуатационных расходов по содержанию жилого фонда за счет взносов собственников МКД. В итоге, средств, аккумулируемых областными операторами, в значительной степени не хватает даже для доведения состояния многоквартирных жилых домов до их проектных технико-экономических показателей.

Согласно положениям Закона РФ от 12 сентября 2013 № 1762/539-V-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области» подготовлена и принята областная программа по проведению капитального ремонта общедомового имущества на тридцать лет, которая включает 9616 многоквартирных домов, общая площадь которых составляет тридцать с половиной миллионов квадратных метров.

На уровне Правительств Оренбургской области одобрены трехгодичные планы по конкретизации дат проведения капитального ремонта и видам ремонтных и реконструкционных работ [3].

В рамках реализации областной программы по проведению капитального ремонта с 2014 по 2021 г. проведены работы по капитальному ремонту 2603 многоквартирных дома общей площадью 10,9 млн м<sup>2</sup>, в результате чего улучшены условия проживания более 377 000 человек, в том числе заменено 1293 единицы лифтового оборудования, отремонтировано 1335 крыш, 511 фасадов, 1718 инженерных сетей.

Основными источниками финансирования региональной программы и её краткосрочных планов в Оренбургской области являются взносы собственников помещений в многоквартирных домах и в небольшом объеме – средства местных бюджетов – финансирования региональной программы и её краткосрочных планов в Оренбургской области являются средства собственников помещений (рис. 1) [3].

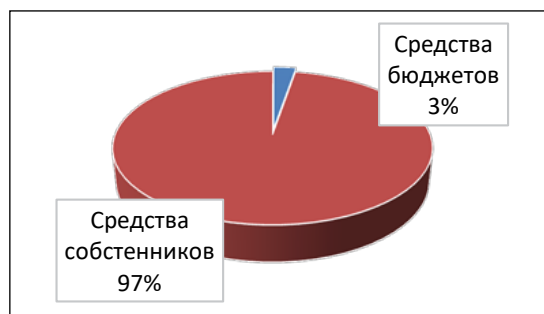


Рис. 1. Структура финансовых источников проведения капитального ремонта многоквартирных домов в 2021 г. в Оренбургской области

В настоящее время в Оренбуржье за счет минимальной величины платежа на капитальный ремонт, собираемого с граждан, обеспечивается лишь 40% необходимого объема финансирования для реализации региональной программы капитального ремонта, что ставит под угрозу своевременную и полную реализацию программы [4].

Из динамики общего обеспечения программы за 2019–2021 гг. видно, что доля обеспечения ежегодно падает.

Проанализировав общее обеспечение программы капитального ремонта по общедомовому имуществу, формирующему специальный фонд средств для проведения капитального ремонта на счете областного оператора, выявлена динамика резкого повышения удельной стоимости. За период с 2019 по 2021 г. включительно стоимость работ выросла на 22%, а бюджет действующей программы только на 3,9% (табл. 1) [5].

Таблица 1

Динамика общего обеспечения региональной программы за 2019–2021 гг. в Оренбургской области

Общее обеспечение программы				
Отчетный период, год	Прогнозный бюджет действующей программы, млрд руб.	Прогнозная стоимость работ, млрд руб.	Доля, %	Группа риска
2019	46,2	72,51	63,71	P <sub>1</sub>
2020	47,06	80,72	58,33	P <sub>1</sub>
2021	48,57	88,72	54,75	P <sub>1</sub>
Общее обеспечение программы регионального оператора				
Отчетный период, год	Прогнозный бюджет действующей программы, млрд руб.	Прогнозная стоимость работ, млрд руб.	Доля, %	Группа риска
2019	34,7	57,74	60,08	P <sub>1</sub>
2020	35,12	64,28	54,64	P <sub>1</sub>
2021	36,05	70,59	51,07	P <sub>1</sub>

Анализ удельной стоимости работ по капитальному ремонту в домах аналогов показал зависимость стоимости работ от организации, разрабатывающей проектную документацию (табл. 2, рис. 2) [5]. Если при расчетах показателей выявляется степень риска P<sub>1</sub> – P<sub>3</sub>, Минстрой РФ рекомендует субъектам утвердить и незамедлительно приступить к реализации плана мероприятий по обеспечению финансовой устойчивости областной программы капитального ремонта общего имущества в МКД.

В результате анализа данных табл. 2 и рис. 2 выявлена зависимость стоимости работ от организационно-технологических и управленческих решений. Поэтому необходима разработка мероприятий по совершенствованию таковых решений, предназначением которых будет являться снижение стоимости работ по проведению капитального ремонта для повышения эко-

номической эффективности и уменьшения эксплуатационных затрат.

Таким документом может и должна стать единая техническая политика в сфере осуществления работ по капитальному ремонту общедомового имущества, расположенного на территории Оренбуржья, которая будет включать:

1) подробный перечень всех видов работ (услуг), оплата которых будет осуществляться за счет минимальной величины платежа за капитальный ремонт, перечень строительных и отделочных материалов;

2) комплекс оптимальных инженерно-технических мероприятий с обязательным применением инновационных строительных материалов, целью которых является увеличение межремонтных периодов, экономия издержек в последующей эксплуатации жилого фонда, позволяющих повысить финансовую устойчивость системы капитального ремонта.



Рис. 2. Зависимость стоимости работ по капитальному ремонту от организации, разрабатывающей проектную документацию

**Таблица 2**

Зависимость стоимости работ по капремонту от организации, разрабатывающей проектную документацию по МКД

Адрес МКД	Вид работ	Стоимость работ по разработанной ПСД, руб.	Площадь помещений, м <sup>2</sup>	Удельная стоимость на 1 м <sup>2</sup> , руб.	Проектная организация
г. Оренбург, ул. Богдана Хмельницкого, д. 1	Фасад	20 991 908	2 714,2	7 734,11	ПО <sub>1</sub>
г. Оренбург, ул. Богдана Хмельницкого, д. 2	Фасад	14 393 494	2 272,7	6 333,21	ПО <sub>2</sub>
г. Оренбург, ул. Володарского, д. 37	Фасад	11 493 697	1 968,81	5 837,89	ПО <sub>3</sub>

### Заключение

Требования, содержащиеся в единой технической политике по проведению капитального ремонта общедомового имущества Оренбургской области к составу работ, применению основных технических решений, технологий и материалов, но отсутствующие в нормативно-законодательной базе (Закон от № 1762/539-V-ОЗ, областная программа по проведению капитального ремонта общедомового имущества), позволяют дополнить и конкретизировать эти НПА. Положения единой технической политики позволят повысить качество предпроектных, проектных, ремонтных и реконструкционных работ при проведении капитального ремонта некоммерческой организацией «Фонд модернизации ЖКХ Оренбургской области» в процессе реализации областной программы капитального ремонта всех многоквартирных домов с 2022 г.

### Список литературы

1. Методика оценки финансовой устойчивости региональных программ капитального ремонта общего иму-

щества в многоквартирных домах. [Электронный ресурс]. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/docs/17764/> (дата обращения: 18.03.2022).

2. Закон Оренбургской области от 12 сентября 2013 № 1762/539-V-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области. [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&prevDoc=153091318&backlink=1&&nd=153029652&rdk=6&refoid=153091319> (дата обращения: 18.03.2022).

3. Постановление Правительства Оренбургской области от 30 декабря 2013 года № 1263-пп «Об утверждении региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, в 2014–2043 годах» (с изменениями на 29 декабря 2021 года). [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/410800221> (дата обращения: 18.03.2022).

4. Постановление Правительства Оренбургской области от 24.11.2016 № 889-п «Об установлении минимального размера взноса». [Электронный ресурс]. URL: [http://www.orenburg.ru/activities/public\\_utility/capital\\_repairs\\_of\\_apartment\\_houses/2018/](http://www.orenburg.ru/activities/public_utility/capital_repairs_of_apartment_houses/2018/) (дата обращения: 18.03.2022).

5. Ход реализации программ капитального ремонта на территории Оренбургской области отчеты субъектов Российской Федерации согласно формам приказа Минстроя России от 1 декабря 2016 года № 871/пр «Об утверждении форм мониторинга и отчетности реализации...» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.reformagkh.ru/overhaul/overhaul/?tid=2293481&report=1&item=rank> (дата обращения: 18.03.2022).