

УДК 336.13.012.24:332.812.123
DOI 10.17513/fr.43575

АКТУАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ НЕОБХОДИМОСТИ МОДЕРНИЗАЦИИ ПРОЦЕДУРЫ УПРАВЛЕНИЯ СИСТЕМОЙ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

Зайцева К.Н.

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

Аннотация. В статье анализируется зависимость финансовой устойчивости системы капитального ремонта общедомового имущества в жилых зданиях, расположенных на территории Оренбургской области, от различных организационно-технологических и организационных решений. Целями исследования выступают выявление факторов, снижающих финансовую устойчивость региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, в 2014–2043 годах», а также разработка модернизационных мероприятий, направленных на устранение выявленных рисков и достижение целевых показателей. В качестве аналитических данных выступили материалы официальных отчетов некоммерческой организации «Фонд модернизации ЖКХ Оренбургской области» в рамках выполнения региональной программы по проведению капитального ремонта общедомового имущества в Оренбуржье в 2014–2043 гг. Предложенные модернизационные мероприятия системы управления капитальным ремонтом будут способствовать достижению запрогнозированных показателей региональной программы капитального ремонта общедомового имущества, могут быть использованы управляющими и инвестиционно-строительными компаниями для повышения экономического эффекта от проводимых ремонтных мероприятий жилого фонда и снижения эксплуатационных затрат собственников, а также структурами государственных и региональных органов власти в сфере жилищного строительства, региональными операторами при формировании и распределении средств фонда капитального ремонта.

Ключевые слова: капитальный ремонт, финансовая устойчивость, общее имущество в многоквартирных домах, модернизация, региональная программа

CURRENT ASPECTS OF THE NEED TO MODERNIZE THE MANAGEMENT PROCEDURE FOR THE SYSTEM OF CAPITAL REPAIRS OF COMMON PROPERTY IN APARTMENT BUILDINGS IN THE ORENBURG REGION

Zaytseva K.N.

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

Annotation. The article analyzes the dependence of the financial stability of the system of capital repairs of communal property in residential buildings located in the Orenburg region on various organizational, technological and organizational solutions. The purpose of the study is to identify factors that reduce the financial stability of the regional program «Major repairs of common property in apartment buildings located in the Orenburg region in 2014–2043», as well as the development of modernization measures aimed at eliminating the identified risks and achieving targets. The analytical data were the materials of the official reports of the non-profit organization «Housing and Communal Services Modernization Fund of the Orenburg region» as part of the implementation of the regional program for the overhaul of communal property in Orenburg region in 2014–2043. The proposed modernization measures of the capital repair management system will contribute to the achievement of the predicted indicators of the regional capital repair program for communal property, can be used by managers and investment and construction companies to increase the economic effect of the ongoing repair activities of the housing stock and reduce the operating costs of owners, as well as structures of state and regional authorities in the field of housing construction, regional operators in the formation and distribution of funds of the capital repair fund.

Keywords: major repairs, financial stability, modernization, common property in apartment buildings, regional program

В демографическом развитии жилищная политика неотъемлемо выступает важнейшим фактором, так как одной из ключевых задач экономического развития нашей страны является повышение качества условий проживания для населения. Важность создания комфортных жизненных условий граждан Российской Федерации определена и в Указе Президента РФ от 07.05.2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» [1].

Многие отечественные финансисты на протяжении уже более девяти лет занимаются исследованиями в сфере повышения финансовой устойчивости новой системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, изучая опыт ее практического применения в разных регионах нашей страны. В результате были выявлены основные финансовые риски при реализации региональных программ, большая часть которых связана с недостаточностью финансирования системы капитального

ремонта исключительно из собственных средств владельцев жилых квадратных метров. Нивелировать влияние этих рисков можно через обязательное привлечение дополнительных источников финансовых средств в виде бюджетных ассигнований, а также через оптимизацию способов их использования [2].

Некоторые эксперты в качестве одного из решений по повышению финансовой устойчивости системы капитального ремонта предлагают принять ограничение суммы финансовых затрат по проводимым ремонтным мероприятиям в объеме прогнозных поступлений взносов на капитальный ремонт собственников до завершения сроков региональной программы.

Также в качестве финансового риска представляется возможность региональным оператором при выполнении капитальных ремонтов домов тратить средства, полученные от собственников домов, включенных в текущем году в региональную программу, на ремонт домов других собственников, капитальный ремонт которых туда не вошел. Эта ситуация приводит к угрозе аккумуляции нужной суммы на ремонт дома, не включенного в текущем периоде в региональную программу капремонта [3].

Исследованию проблем повышения эффективности системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов посвящены работы многих авторов, однако ряд актуальных задач остается нерешенным, в том числе уделено недостаточно внимания зависимости финансовой устойчивости системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах от различных организационно-технологических и административных решений.

Высокая социально-экономическая значимость рассматриваемой проблемы выявила необходимость разработки методов организационно-технологических и административных решений при проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, позволяющих увеличить их срок службы, гарантируя высокую рентабельность ремонтных работ [4].

Цель исследования – выявление факторов, снижающих финансовую устойчивость региональной программы «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, в 2014–2043 годах», и разработка модернизационных мероприятий, направленных на устранение выявленных рисков и достижение целевых показателей.

Материалы и методы исследования

В качестве аналитических данных в процессе исследования выступили материалы официальных отчетов некоммерческой организации «Фонд модернизации ЖКХ Оренбургской области» в рамках выполнения региональной программы по проведению капитального ремонта общедомового имущества в Оренбуржье в 2014–2043 гг.

В качестве критериев исследования системы капитального ремонта многоквартирных домов Оренбургской области приняты:

- срок действия региональной программы капитального ремонта;
- последний год региональной программы капитального ремонта;
- величина начисленных взносов на капитальный ремонт в 2022 году;
- величина собранных взносов на капитальный ремонт в 2022 году;
- задолженность собственников по уплате взносов на капитальный ремонт;
- бюджетная поддержка;
- количество многоквартирных домов в региональной программе капитального ремонта;
- площадь многоквартирных домов в региональной программе капитального ремонта;
- площадь помещений, по которой осуществляется начисление взносов;
- площадь многоквартирных домов в региональной программе капитального ремонта.

Результаты исследования получены с применением методов статистико-экономического и функционального анализа данных.

Результаты исследования и их обсуждение

В Оренбургской области капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов осуществляется в соответствии с принятой руководством области региональной программой сроком на 30 лет (2014–2043 гг.), которая включает 9 710 МКД общей площадью более 31 млн кв. м, исключение из этого числа домов составляют дома, признанные на период принятия программы аварийными, и те дома, в которых менее пяти квартир.

За девять лет реализации в Оренбуржье областной программы по капитальному ремонту было отремонтировано 5 486 различных видов общедомового имущества, из которых: 1529 крыши, 697 фасадов, 2166 внутридомовых инженерных систем, заменено 1646 единиц лифтового оборудования в 597 домах и выполнено 497 видов прочих работ (ремонт фундаментов, подвалов и т.д.).

Процесс проведения капитального ремонта требует не только финансовых вложений, но и организационных усилий со стороны региональных операторов, управляющих компаний и жителей.

Согласно классическому закону экономики, гласящему, что себестоимость единицы производства продукции выше в штучном производстве, чем в масштабном, а также исходя из опыта реализации процесса проведения капитального ремонта, с уменьшением количества этажей в многоквартирном жилом доме цена работ на 1 кв. м повышается. Стоимость работ по капитальному ремонту за 1 кв. м в домах свыше шести этажей в 2–6 раз ниже, чем стоимость аналогичных работ в домах, этажность которых не превышает пяти этажей.

Необходимо отметить, что темп включения в краткосрочный план реализации областной программы капитального ремонта составляет по региону 25,96%.

К сожалению, при анализе итогов внедрения этой программы за первые девять лет наряду с очевидными положительными результатами по ее реализации был выявлен и ряд существенных проблем. И один из самых больших вопросов, который сейчас приходится решать государству, – это увеличение финансовой устойчивости процедуры проведения капитального ремонта. Суммы, которые ежемесячно вносят собственники в виде платежей на капитальный ремонт, должны использоваться эффективно, только при этом условии возможно выполнение поставленных задач.

В целях уменьшения рисков возникновения дефицита и понижения финансовой устойчивости областной программы Прави-

тельством Оренбургской области разработан региональный план по повышению финансовой устойчивости программы капитального ремонта в Оренбургской области.

Разработка региональной программы велась на основании данных по сроку ввода дома в эксплуатацию, сведений о сроках осуществленных ремонтных работ, представленных муниципальными образованиями.

Мероприятия, утвержденные приведенным выше Указом, в соответствии с методикой оценки финансовой устойчивости и рисков областных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах должны были привести процедуру проведения капитального ремонта Оренбургской области к состоянию показателей группы рисков Р₀ (допустимая степень риска) к окончанию 2022 года.

В целях сравнения планируемых и фактических значений показателей была рассчитана финансовая устойчивость системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, на отчетную дату – 31 декабря 2022 года.

В расчетах использованы данные отчета о реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Оренбургской области, за четвертый квартал 2022 года, размещенные на официальном сайте «Реформа ЖКХ» [6].

Основные параметры действующей редакции областной программы капитального ремонта (далее – РПКР) в Оренбургской области, на основании которых в дальнейшем происходит оценка финансовой устойчивости, представлены в таблице 1.

Таблица 1

Основные параметры системы капитального ремонта многоквартирных домов Оренбуржья

Наименование параметра	Единица измерения	Значение параметра
Продолжительность действия РПКР	лет	30
Последний год РПКР		2043
Начислено взносов на капитальный ремонт в 2022 г.	млн руб.	2 270,12
Собрано взносов на капитальный ремонт в 2022 г.	млн руб.	2 152,98
Задолженность собственников по уплате взносов на капитальный ремонт	млн руб.	1 266,18
Бюджетная поддержка	млн руб.	139,91
Количество МКД в РПКР	ед.	9 717
Площадь МКД в РПКР	тыс. кв. м	31 429,06
Площадь помещений, по которой осуществляется начисление взносов, тыс. кв. м	тыс. кв. м	20 618,41
Площадь МКД в РПКР («котел»)	тыс. кв. м	19 250,32

Таблица 2

Сравнение критериев оценки финансовой устойчивости

Наименование критерия функционирования	Величина планируемых критериев в 2022 году, %	Величина фактических критериев в 2022 году, %
Общее покрытие программы	77,27	61,53
Базовое покрытие программы	75,04	71,04
Расширенный критерий покрытия программы	98,65	62,81
Общее покрытие базовых обязательств областного оператора	75,02	55,64
Общее покрытие программы областного оператора	77,95	75,30
Обеспечение кратковременных обязательств областного оператора	100,00	43,96

Таблица 3

Размер взноса на капитальный ремонт

Параметр	Величина параметра в 2022 году, млн руб.	Величина параметра при повышении тарифа, млн руб.	Темп роста, %
Начисленные взносы на капитальный ремонт	2 270,12	2 821, 53	24,29
Собранные взносы на капитальный ремонт	2 152,98	2 239,1	4

Проведенный расчет всех критериев, рекомендуемых Минстроем РФ, показывает, что планируемые критерии не достигнуты (табл. 2).

Проанализировав результаты реализации программы и планов капитального ремонта [7], в качестве главных, понижающих финансовую устойчивость можно представить такие факторы, как:

1) программа капитального ремонта общедомового имущества разработана не на актуальных и достоверных данных о фактическом состоянии жилищного фонда:

– в программу включены дома, нуждающиеся в сносе и реконструкции из-за их аварийного состояния;

– в программу включены дома с высоким процентом физического износа, ремонт которых экономически нецелесообразен;

– в программу несвоевременно включаются вновь введенные дома;

– сроки проведения работ, предусмотренные программой, занижены;

2) установленная величина минимального взноса на капитальный ремонт общедомового имущества экономически не обоснована;

3) заниженная стоимость ремонтных работ приводит к сокращению межремонтного срока и, как следствие, к увеличению расходов в долгосрочной перспективе.

По результатам анализа этих факторов в качестве мероприятий, повышающих финансовую устойчивость системы капитального ремонта общедомового имущества в Оренбургской области, предлагается:

1) повысить достоверность и качество учетных данных;

2) сократить объемы обязательств в региональной программе по капитальному ремонту, уделив особое внимание оптимизации расходования средств со специальных счетов, владельцем которых является Фонд модернизации ЖКХ Оренбургской области;

3) увеличить объемы финансирования через повышение платежной дисциплины с 91% до 95%, поэтапно повышать минимальный размер взноса на капитальный ремонт (табл. 3).

Заключение

Подводя итоги проведенного исследования, можно отметить, что необходимость разработки организационно-технологических и административных решений процедуры проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, позволяющих устранить вышеперечисленные факторы риска, является актуальной. Модернизация системы управления капитальным ремонтом будет способствовать достижению прогнозируемых

показателей региональной программы капитального ремонта общедомового имущества.

Список литературы

1. Послание Президента РФ Владимира Путина Федеральному Собранию: послание Президента РФ Федеральному Собранию от 12 декабря 2013 г. [Электронный ресурс]. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_155646 (дата обращения: 22.01.2024).
2. Епифанова Т.В., Ковлева О.Н. Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете как один из способов эффективной организации проведения капитального ремонта // Проблемы экономики и юридической практики. 2019. № 6. С. 127-129.
3. Луговнина С.М. Особенности и риски функционирования фонда капитального ремонта (на примере республиканского фонда капитального ремонта республики Марий Эл // Формирование финансово-экономических механизмов хозяйствования в условиях информационной экономики: материалы IV Всероссийской научно-практической конференции с международным участием (г. Симферополь, 15–17 мая 2019 г.). Симферополь: Ариал, 2019. С. 111–113.
4. Ермишина А.В., Мозгунова М.А. Оценка финансовой устойчивости региональных программ капитального ремонта многоквартирных домов в России // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2020. № 4. С. 83-90.
5. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 1 декабря 2016 г. N 871/пр «Об утверждении форм мониторинга и отчетности реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных Приказов Минстроя России» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71454352/> (дата обращения: 22.01.2024).
6. Зайцева К.Н. Актуальность разработки единой технической политики при проведении капитального ремонта в Оренбургской области // Фундаментальные исследования. 2022. № 4. С. 23-27.
7. Указ Губернатора Оренбургской области № 558-ук «О внесении изменений в указ Губернатора Оренбургской области от 02.03.2016 № 97-ук» [Электронный ресурс]. URL: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/5600202110190011> (дата обращения: 22.01.2024).