

**УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ ПО РЕМОНТУ  
МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ  
ПРИ ИННОВАЦИОННОЙ НАПРАВЛЕННОСТИ РЕМОНТНЫХ РАБОТ**

В статье рассмотрены вопросы реформирования жилищной сферы. Затронуты проблемы улучшения жилищных условий населения за счет воспроизводства жилищного фонда, осуществляемого в форме капитального ремонта при обязательной инновационной направленности ремонтных мероприятий, что позволит значительно увеличить срок жизни объекта недвижимости, обеспечивая экономическую эффективность и уменьшая эксплуатационные затраты. Систематизированы критерии для оценки заявок на проведение капитального ремонта. Представлен алгоритм принятия управленческих решений по включению многоквартирных жилых домов в программу капитального ремонта.

*Ключевые слова:* капитальный ремонт; инновации; воспроизводство; показатели; программа; эксплуатация; критерии.

**O. V. Litvinova**

*National Research Irkutsk State Technical University*

**TOWARD THE PROBLEM OF MAKING MANAGERIAL DECISIONS  
ON REPAIRS OF MULTY-FAMILY HOUSES WHILE CONSIDERING  
THE INNOVATIVE DIRECTIVITY OF REPAIR WORKS**

The article considers the problems of reforming the residential sphere. It touches the issues of improving people's dwelling conditions using reproduction of the housing facilities performed in the form of capital repairs while considering the compulsive innovative directivity of repair works which will make it possible to significantly increase the lifetime of real estate items, thus providing economic efficiency and decreasing operation costs. Systemic criteria are given for evaluating capital repair request reports while presenting the algorithm of making managerial decisions on including multy-family houses in the program of capital repairs.

*Keywords:* capital repairs; innovations; reproduction; indicators; program; maintenance; criteria.

Улучшение жилищных условий населения является одним из приоритетов развития национальной экономики России, так как жилищная политика вновь должна стать одним из решающих факторов демографического развития<sup>1</sup>.

Основным следствием активизации процессов реформирования жилищной сферы стало повышение ответственности не только органов местного самоуправления, но и собственников жилья за своевременное проведение капитального ремонта жилищного фонда. Данное обстоятельство, а также необходимость дальнейшего развития рыночных отношений в этой сфере предопределили необходимость совершенствования действующих механизмов инвестирования средств в воспроизводство жилой недвижимости, осуществляемого в форме капитального ремонта жилищного фонда и обеспечивающего эффективное расходование как средств бюджетов всех уровней, так и собственников жилья при обязательной инновационной направленности ремонтных мероприятий. Решение указанной проблемы возможно лишь в условиях согласования экономических интересов участников процесса воспроизводства жилой недвижимо-

<sup>1</sup> Послание Президента РФ Владимира Путина Федеральному Собранию : послание Президента РФ Федеральному Собранию от 12 дек. 2013 г. // Российская газета. 2013. 13 дек.

сти, обеспечения точной ориентации на запросы потребителей, использования современных, инновационных методов обоснования и оптимизации затрат на ремонт, контроля за их целевым использованием.

Воспроизводство жилой недвижимости, осуществляемое в целях обеспечения населения страны доступным и комфортным жильем, невозможно исследовать как локальную проблему [3]. Это комплекс масштабных, взаимосвязанных и разнокачественных процессов, влияющих на уровень жизни населения, социальный климат, экономический базис и составляющих одно из основных направлений стратегии развития страны [1; 2]. Не отрицая актуальности нового строительства как формы расширенного воспроизводства, значение ремонта в контексте возмещения физического и морального износа, а также расширение жилищного фонда возрастают. Это связано, в первую очередь, со структурными характеристиками жилищного фонда как с точки зрения доли их износа, качества жилищных стандартов, форм собственности, так и со спецификой развития отечественной жилищной сферы, выраженной в доминировании (более 2/3 общего объема имеющегося жилья) многоквартирных домов, требующих разработки адекватных, инновационных методов ремонта.

Современное понимание форм, видов и методов воспроизводства жилищных фондов не оставляет сомнения в безальтернативности его инновационной направленности, реализующей потенциал расширения государственно-частного партнерства и перехода к рыночным принципам аккумуляции, распределения и расходования средств на осуществление ремонтных мероприятий, предполагающих реализацию преимуществ фондовых механизмов организации взаимодействия участников воспроизводства жилья.

По различным данным, изношенность жилищного фонда в России варьируется от 50 до 65 %. Обеспеченность жилищным фондом в среднем на одного жителя Иркутской области составляет 22,1 м<sup>2</sup> общей площади. Число многоквартирных жилых домов по области 81 825<sup>1</sup>. По данным Министерства жилищной политики и энергетики, в Иркутской области капитального ремонта требуют 14 530 многоквартирных домов. Это означает, что в современных рыночных условиях повышение значения собственников жилья в развитии недвижимости имеет их участие в ремонте общего имущества многоквартирных домов посредством его инвестирования. Именно финансовое участие помогает воспитывать ответственного собственника и бережного совладельца общего имущества, устраняет иждивенческие настроения, включает собственника в процесс управления жильем, способствует правовому и экономическому образованию, развитию самоуправления и самоорганизации как на уровне дома, так и на квартальном и городском уровнях. Собственники самостоятельно планируют и контролируют расходование средств на капитальный ремонт и качество производимых работ. Как показало изучение зарубежного опыта, изменение отношения к недвижимости способно экономить до 5 % эксплуатационных затрат в годовом измерении [5]. Поэтому в систему критериев для отбора необходимо включить показатели, отражающие степень участия собственников жилья в капитальном ремонте общего имущества многоквартирного дома, что также существенно снижает риски органов местного самоуправления при реализации программы капитального ремонта.

В основе отбора многоквартирных жилых домов использовался метод экспертных оценок. Для его практической реализации и максимально возможного нивелирования субъективизма проводился многоступенчатый опрос и анкетирование экспертов по специальным схемам с обработкой полученных результатов с помощью современного научного инструментария экономической статистики.

Базируясь на ряде ранее проведенных исследований, а также документации по ремонту жилищного фонда в Иркутской области, были систематизи-

<sup>1</sup> URL : Irkutskstat.gks.ru.

рованы критерии для оценки заявок. В предлагаемом подходе для ранжирования поступивших в орган местного самоуправления заявок на включение дома в программу использовалась сумма баллов, присваиваемых заявке при ее оценке по всей совокупности критериев (табл.). Это позволило на практике реализовать принцип комплексной оценки заявок, в соответствии с которым каждая отдельная заявка оценивается набором критериальных показателей, а для ранжирования заявок используется сумма набранных баллов по всем критериям с учетом их весомости.

*Распределение критериев по степени важности*

Критерий	Максимальная сумма баллов
Качественное улучшение технических характеристик многоквартирного дома в результате планируемых ремонтов с условиями инновационной направленности (повышение энергоэффективности и ресурсоэкономии)	40
Техническое состояние объектов общего имущества в многоквартирном доме, для которых планируется капитальный ремонт (объективная потребность в ремонте)	30
Доля внебюджетного финансирования в общей стоимости капитального ремонта	25
Комплексность капитального ремонта	20
Уровень поддержки собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его долевым финансировании	15
Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме	15
Уровень самоорганизации собственников помещений в отношении управления многоквартирным домом (приоритет отдается ТСЖ, созданным не менее чем за 1 год до подачи заявки)	10
Степень готовности дома к капитальному ремонту (наличие проектной документации и подрядчика)	5
Продолжительность эксплуатации многоквартирного дома после ввода в эксплуатацию или последнего комплексного капитального ремонта	5

Опыт Иркутской области показал, что в отличие от других регионов критерий продолжительности эксплуатации дома оценивается на уровне критерия степени готовности к капитальному ремонту и, по мнению экспертов, может носить вспомогательный характер. Также 60 % экспертов предложили в качестве рекомендуемого использовать критерий наличия ремонтного фонда, позволяющего системно и последовательно аккумулировать средства на ремонт, в целом ограничившись восемью основными критериями, представленными на рис. 1.

Очередность включения многоквартирных жилых домов в программы проведения капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с описанным алгоритмом покритериального сравнения предложено определять путем сопоставления суммы баллов, полученных на основании оценки соответствующих заявок.

Система критериальных показателей (технических, организационных и финансовых), значения которых фиксируются по каждому многоквартирному дому, может корректироваться в зависимости от конкретных условий, но в любом случае величина оценки ремонтных решений по каждому показателю зависит от коэффициента его весомости. Многоквартирный жилой дом, у которого сумма баллов более высокая, имеет преимущество при включении в региональную адресную программу. Адресная программа в разрезе города и районов строится в порядке убывания величины их суммарной балльной оценки до того момента, когда общая стоимость ремонтных работ в домах не достигнет размера выделенного бюджетного или консолидированного с платежами граждан и иных собственников помещений финансирования<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Методические рекомендации по разработке региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов : утв. правлением ГК «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» 21 янв. 2008 г. (протокол № 5).

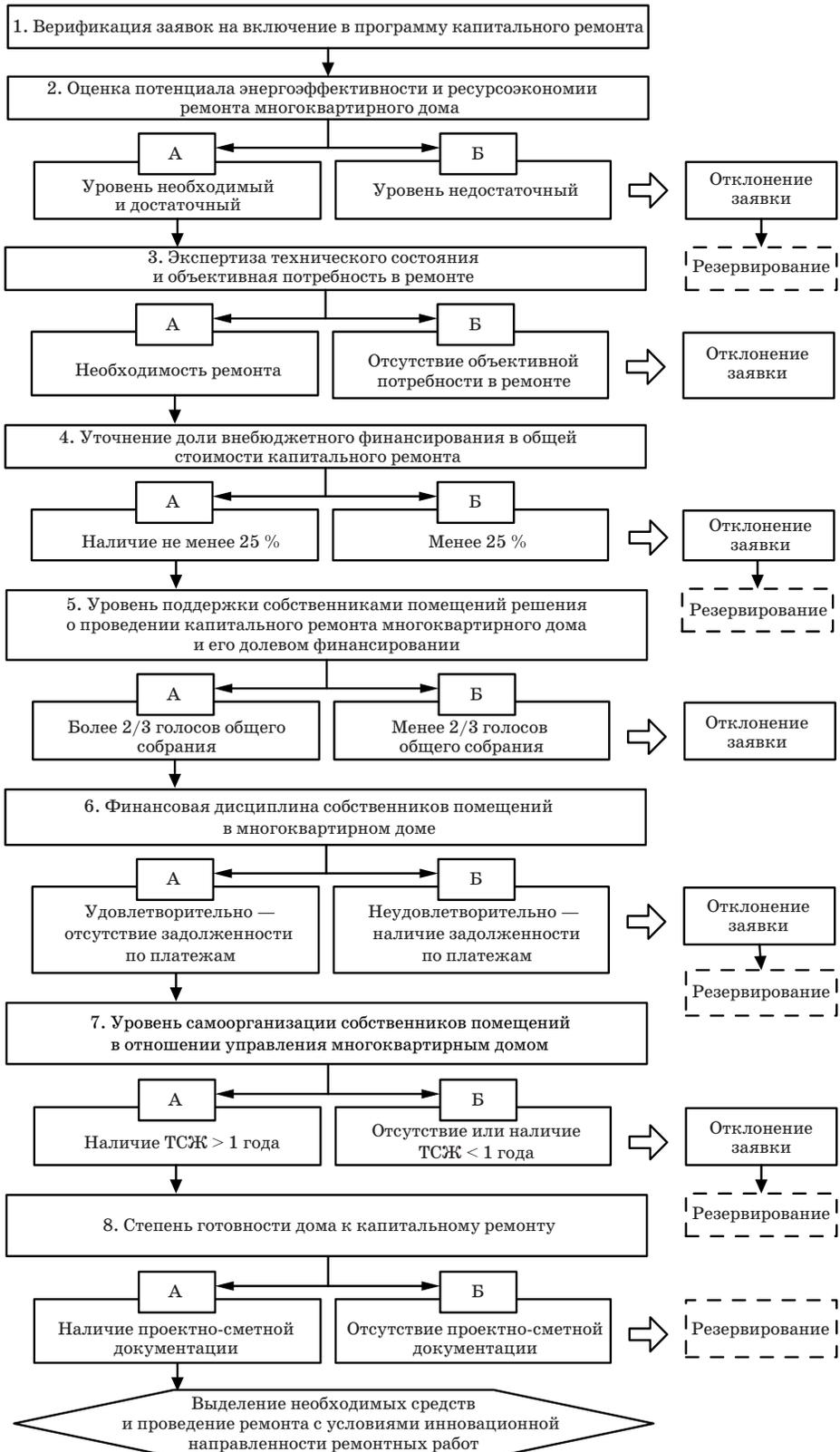


Рис. 1. Алгоритм принятия управленческих решений

Вследствие фактического отсутствия целостного организационно-экономического механизма ремонта жилищных фондов критически снизились капитальные затраты на содержание жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры, которые все еще в основном осуществляются за счет местных бюджетов. А это, как хорошо известно и подтверждено практикой, оказывает существенное влияние на степень износа жилищного фонда. На конец 2012 г. степень износа жилищного фонда характеризовалась следующими показателями:

- минимальный износ (от 0 до 30 %) имеет 60,2 % жилищного фонда;
- износ от 31 до 65 %, требующий ремонта либо модернизации, имеет 36,0 % жилищного фонда;
- износ от 66 до 70 %, при котором обязательным является проведение капитального ремонта либо модернизации жилищного фонда, либо его сноса, составляет 2,7 % жилищного фонда;
- критическая степень износа (свыше 70 %) имеет 0,94 % жилищного фонда (рис. 2).

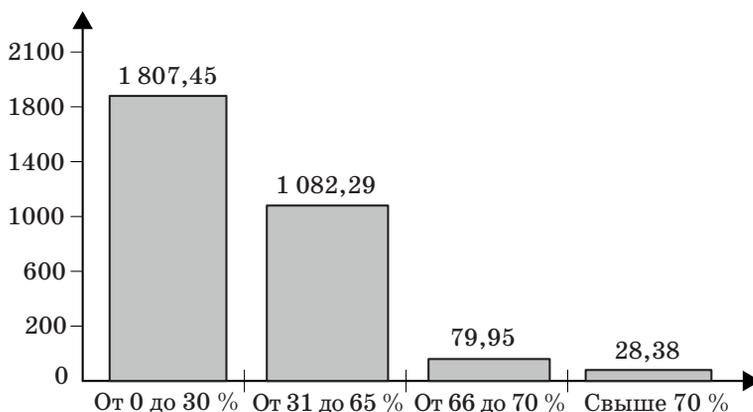


Рис. 2. Оценка износа жилищного фонда по состоянию на конец 2012 г., млн м<sup>2</sup>

Необходимо отметить, что приведенные показатели рассчитаны, исходя из формального подсчета срока эксплуатации жилых домов. По этой причине они не отражают точно реального состояния жилищного фонда, а система регулярного технического аудита жилищного фонда фактически отсутствует. Это не позволяет своевременно осуществить ремонт, нарушая воспроизводственный цикл жилой недвижимости.

По оценкам специалистов, а также учитывая лучшие мировые практики, эволюция форматов ремонта жилищного фонда происходит в направлении выполнения функции расширенного воспроизводства жилой недвижимости. Ремонт не должен и не может осуществляться без существенного улучшения эксплуатационных характеристик, следовательно, ремонтные работы необходимо проводить с условиями инновационной направленности. Жилой недвижимости придается новый эксплуатационный формат, включающий реализацию потенциала энерго- и ресурсосберегающих мероприятий. Именно они обеспечивают экономическую эффективность ремонтных мероприятий, вместе с тем требуя координации усилий по комплексному оснащению, своевременному обновлению и профессиональной эксплуатации современного, инновационного, технологического оборудования жилых зданий [4]. Основная задача при ремонте — не только использование инновационных технологий, но и создание комфортабельного жилья, которое должно отвечать современ-

ным тенденциям, быть теплым, надежным и позволять снизить энергозатраты и платежи граждан.

Рассмотренные и систематизированные критерии принятия управленческих решений с разбивкой на технические, организационные и финансовые, обоснованные весовые характеристики и сформированный методический аппарат в виде алгоритма, по нашему мнению, позволит органам местного самоуправления в кратчайшие сроки получать экономически обоснованные решения для отбора многоквартирных жилых домов в программы капитального ремонта жилищного фонда.

#### Список использованной литературы

1. Пешков В. В. Инновации в региональном строительном комплексе и себестоимость жилищного строительства / В. В. Пешков // Вестник Иркутского государственного технического университета. — 2004. — № 4 (20). — С. 113–117.
2. Пешков В. В. Методологические основы управления экономическим потенциалом развития инвестиционно-строительной сферы : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / В. В. Пешков. — М., 2006. — 315 с.
3. Пешкова М. В. Оценка затрат воспроизводства жилищного фонда региона / М. В. Пешкова // Вестник Иркутского государственного технического университета. — 2009. — № 4 (40). — С. 128–131.
4. Придвижкин С. В. Федеральные, региональные и муниципальные жилищные программы в Российской Федерации: опыт и проблемы реализации / С. В. Придвижкин. — Екатеринбург : Институт экономики УрО РАН, 2006. — 118 с.
5. Профессиональное управление многоквартирными домами. Международный опыт / И. В. Генцлер, Т. Б. Лыкова. — М. : Институт экономики города, 2008. — 24 с.

#### References

1. Peshkov V. V. Innovations in the regional construction complex and production costs of housing construction. *Vestnik Irkutskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta – Vestnik of Irkutsk State Technical University*, 2004, no. 4 (20), pp. 113–117 (in Russian).
2. Peshkov V. V. *Metodologicheskie osnovy upravleniya ekonomicheskim potentsialom razvitiya investitsionno-stroitelnoi sfery. Diss. Dokt.* [Methodological fundamentals of managing the economic potential of the investment and construction sphere. *Diss. Doct.*]. Moscow, 2006. 315 p.
3. Peshkova M. V. Evaluation of reproduction costs for the regional housing facilities. *Vestnik Irkutskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta – Vestnik of Irkutsk State Technical University*, 2009, no. 4 (40), pp. 128–131 (in Russian).
4. Pridvizhkin S. V. *Federalnye, regionalnye i munitsipalnye zhilishchnye programy v Rossiiskoi Federatsii: opyt i problemy realizatsii* [Federal, regional and municipal housing programs in the Russian Federation: experience and problems of implementation]. Yekaterinburg, Institute of Economics, Ural Branch of Rus. Acad. Sci. Publ., 2006. 118 p.
5. Gentsler I. V., Lykova T. B. *Professionalnoe upravlenie mnogokvartirnymi domami. Mezhdunarodnyi opyt* [Professional management of multi-family houses. International experience]. Moscow, Institute of City Economy Publ., 2008. 24 p.

#### Информация об авторе

Литвинова Ольга Владимировна — доцент, кафедра экспертизы и управления недвижимостью, Национальный исследовательский Иркутский государственный технический университет, 664074, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83, e-mail: olga.66.08@inbox.ru.

#### Author

Olga V. Litvinova — Associate Professor, Chair of Appraisal and Real Estate Management, National Research Irkutsk State Technical University, 83 Lermontov St., 664074, Irkutsk, Russia, e-mail: olga.66.08@inbox.ru.