

УДК 332.871.3

СТАНДАРТИЗАЦИЯ ИНДИКАТОРОВ КАЧЕСТВА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В РЕГИОНЕ

Т.И. ЗВОРЫКИНА,
С.В. МИХАЙЛЕНКО

ИНСТИТУТ РЕГИОНАЛЬНЫХ
ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

В статье рассматриваются вопросы и стандартизации индикаторов качества капитального ремонта многоквартирных домов в регионе, качество и безопасность работ по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов, приводятся результаты исследования результативности расходования организациями средств Фонда содействия реформированию ЖКХ в регионах России.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: капитальный ремонт многоквартирных домов; жильцы, добросовестная конкуренция, организационно-финансовый механизм капитального ремонта жилых домов, стандартизация.

Удовлетворение потребности населения региона в обеспечении комфортных и безопасных условий проживания в многоквартирных домах – одна из важнейших задач органов власти и местного самоуправления на современном этапе развития экономики. В соответствии с известной теорией А. Маслоу потребность в жилье является одним из жизненно-необходимых требований человека. От реализации потребности в жилье зависит здоровье граждан, возможность воспитывать молодое поколение, получать полноценный отдых и восстанавливать силы для работы и др. К числу функциональных подсистем, обеспечивающих потребности жителей многоквартирных домов после проведения капитального ремонта можно отнести:

- восстановление архитектурных и конструктивных решений;
- формирование благоприятного температурного режима;
- поддержание комфортной световой среды;
- обеспечение качественной воздушной среды;
- создание условий для эстетического восприятия помещений;

STANDARDIZATION OF APARTMENT HOUSES OVERHAUL QUALITY INDICATORS

T.I. ZVORYKINA,
S.V. MIKHAILENKO

In article indicative approach to a choice of criteria of quality and safety of works on overhaul of multiroom houses without resettlement of residents is considered. Results of research of productivity of an expenditure by the organizations of fund of assistance to reforming of housing and communal services are given in regions of the Russian Federation.

KEYWORDS: overhaul of apartment houses; residents, fair competition, organizational and financial mechanism of overhaul of houses, standardization.

- поддержание удобства эксплуатации помещений.
- Поэтому задача по поддержанию качественного и безопасного состояния жилья после ремонта должна решаться на всех уровнях управления отраслью. На уровне государства принят ряд постановлений Правительства, которые нацеливают на решение организационных и социально-экономических задач по совершенствованию жилищного строительства и обслуживанию жилого фонда. В соответствии указом Президента от 1 ноября 2013 года №819 вопросы строительства и ЖКХ взамен федерального агентства займется новое министерство – Минстрой России. Министерство призвано вырабатывать и реализовывать государственную политику и нормативно-правовое регулирование в области строительства, архитектуры, градостроительства и ЖКХ, оказывать государственные услуги, координировать деятельность Фонда содействия развитию ЖКХ и др. Одними из первоочередных задач новой структуры становятся задачи по решению проблем связанных с:
- ветхостью фонда жилья;
 - недостатком средств в регионах (особенно в дота-

- ционных) на капитальный ремонт многоквартирных домов;
- отсутствием эффективных организационно-финансовых механизмов по проведению капитального ремонта на высококачественном и безопасном уровне;
 - наличием недобросовестной конкуренции среди участников рынка;
 - отсутствием нормативной и законодательной базы, регламентирующей индикаторы безопасности для жильцов и исполнителей услуг во время ремонта и после него.
 - низкими темпами выполнения капитального ремонта
 - малой активностью населения, проживающего в малых населенных пунктах.
 - несовершенством законодательства в части проведении конкурсов и аукционов при заключении контрактов на государственные и муниципальные заказы.

Как свидетельствуют статистические данные за 2012 год, 171 тыс. многоквартирных жилых домов в регионах – это 3,1% жилого фонда – представляет собой ветхое и аварийное жилье (из него 2,5% ветхого, а 0,6 аварийного), 1,639 млн многоквартирных жилых домов, в которых проживает 45 млн чел. (30% населения России) требуют капитального ремонта. Общий объем капитальных ремонтов, которые необходимо провести в регионах страны, находится в диапазоне от 30 до 65% от всего жилого фонда.

Задача по интенсификации капитального ремонта постепенно решается. Так, например, в Москве проведение капитального ремонта было организовано с частичным привлечением финансовых средств жильцов, что в определенной степени уменьшило нагрузку на региональный бюджет и позволило ускорить решение задачи по ремонту.

В целях изучения состояния организации работ по капитальному ремонту в регионах России и выявления проблем, снижающих результативность использования средств Фонда содействия развитию ЖКХ в 2013 году, автором были проведены исследования распределения средств исполнителям ремонта в Мурманской, Пермской, Ленинградской, Самарской, Томской, Омской областях и в Республике Татарстан (рис. 1). Кроме того, исследована концентрация рынка капитального ремонта многоквартирных домов. Установлено, что в наиболее благоприятном состоянии находятся Московская и Самарская область, в них развивается добросовестная конкуренция и заказы распределяются между всеми участниками рынка (рис. 2).

Для ускорения работ по капитальному ремонту жилых домов и развитию добросовестной конкуренции федеральным органом исполнительной власти, отвечающим за сферу капитального ремонта (приказ Минрегиона от 14 июня 2013 г. №253 [3]),

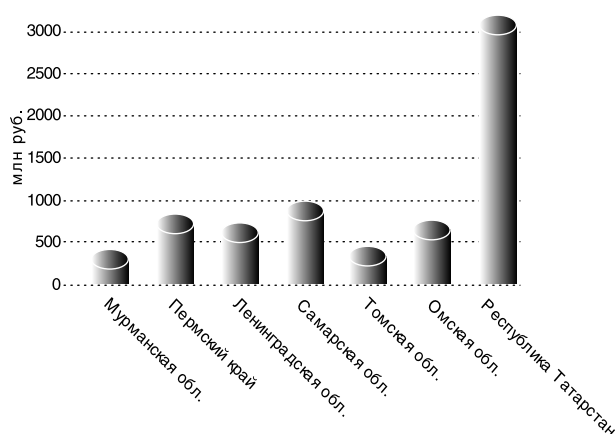


Рис. 1.

Расходование средств Фонда содействия развитию ЖКХ в регионах России в 2013 г.

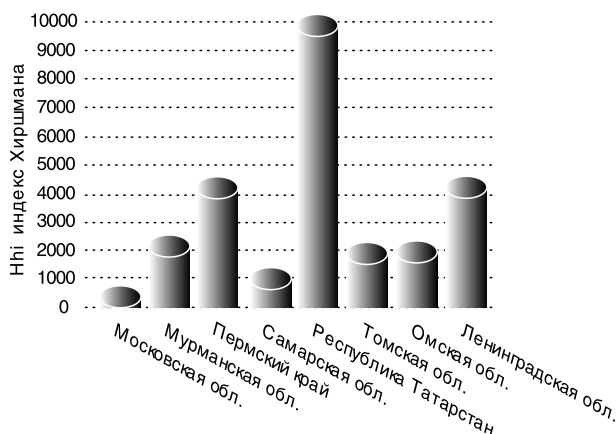


Рис. 2.

Характеристика концентрации рынка капитального ремонта многоквартирных домов в регионах России в 2013 году

утверждены методические рекомендации по созданию региональных операторов, которые организуют и обеспечивают проведение капитального ремонта многоквартирных домов. Документ определяет единый методический подход к формированию органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления специализированных некоммерческих организаций. Эти организации осуществляют деятельность по организации и обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. К выполнению данных мероприятий Правительство РФ планирует приступить в мае–июне 2014 г. Создание специализированных организаций позволит ежегодно собирать 132–264 млрд руб., направленных в качестве дополнительных средств на капитальный ремонт. Финансовая структура региональной системы капитального ремонта будет состоять из региональных операторов,

которые в свою очередь станут аккумулировать и перераспределять средства собственников жилых домов и являться владельцами специальных счетов в банках. Учредителем регионального оператора могут выступать органы исполнительной власти субъекта РФ, осуществляющие функции по вопросам управления имуществом, жилищно-коммунального хозяйства, строительства соответствующего субъекта Российской Федерации. Региональный оператор, по рекомендациям министерств, должен функционировать на всей территории субъекта Российской Федерации в единственном числе за исключением случаев, когда необходимость создания на территории субъекта РФ нескольких региональных операторов обусловлена объективными причинами. Счета регионального оператора, на которых аккумулируются средства фонда капитального ремонта, рекомендовано открывать только в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации. Данный комплекс мероприятий позволит дать возможность собственникам домов во первых не ждать бесконечной очереди и своевременно произвести ремонт, во-вторых, в последствии снизить темпы роста платы ЖКХ (после проведения энергосберегающих мероприятий во время капитального ремонта).

Увеличение денежных средств, используемых на капитальный ремонт, даст возможность не только улучшить жилищно-бытовые условия, но и привлечь на рынок больше исполнителей (игроков), что в свою очередь позволит увеличить конкуренцию, и как следствие, требования к качеству ремонта. Предлагаемое нововведение затрагивают также вопросы устава регионального оператора, организации его финансовой деятельности, полномочий попечительского совета и др. вопросы.

В структуре органов управления регионального оператора помимо попечительского совета, создание которого в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным, рекомендуется предусматривать образование коллегиальных (правление) и единоличных органов управления (директор, генеральный директор).

Годовой отчет регионального оператора в соответствии со статьей 187 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также другая информация должны быть размещены на сайте регионального оператора в сети Интернет и должен быть обеспечен открытый доступ любому заинтересованному лицу к отчетам, информации о состоянии фонда, решениях попечительского совета, проверках и т.д.

Размещение в открытом доступе информации об участниках исполнения заказов позволит исключить большое количество случаев недобросовестной конкуренции при проведении конкурсов на выполнение ремонтов, при непосредственном их проведении и

при сдаче объектов в эксплуатацию после проведения капитального ремонта.

Собирать и накапливать средства на ремонтные работы можно двумя способами: или по умолчанию довериться региональному оператору капитального ремонта, который создают местные власти, или же откладывать средства на специальном счете многоквартирного жилого дома. Если собственники многоквартирных домов решают работать с региональным оператором, это снимет с них основную часть забот. Если собственники жилья сознательно отдали свой дом в руки управляющей компании, никто не мешает им копить на ремонт в обход общего котла и позволить компании привлекать подрядчиков капитального ремонта. Несмотря на ряд преимуществ, внедряемая система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов имеет ряд недостатков, которые негативно отражаются на интересах жильцов. К недостаткам системы можно отнести:

- сбор средств осуществляется необоснованно (как с новостроек, так и вторичного жилья);
- отсутствие механизма, позволяющего определить последовательность определения приоритетных направлений проведения работ по капитальному ремонту;
- слабую законодательную и нормативную базу по исключению недобросовестных исполнителей капитального ремонта;
- отсутствие научно обоснованных критериев качества и безопасности проведения капитального ремонта на национальном уровне.

Основной проблемой, сдерживающей объективное и эффективное принятие решения о выборе организации – исполнителя по капитальному ремонту многоквартирного дома, по результатам проведенных авторами исследований является слабый учет интересов потребителей работ капитального ремонта – жильцов. В предлагаемой системе их мнение не учитывается, т.е. отсутствует обратная связь с жильцами. Общемировая практика свидетельствует о том, что интересы потребителей отражаются в нормативных документах, которыми являются технические регламенты, стандарты, своды правил и др. документы, которые регламентируют качество и безопасность работ [2]. Предложения по модернизации организационно – финансового механизма капитального ремонта с учётом интересов жильцов приведены на рис. 3.

Новый механизм включает систему информационного обеспечения жителей многоквартирных домов и систему формирования стандартов на ремонт.

Возможность реализации предлагаемого организационно-финансового механизма подкрепляется поэтапным введением в течение 2014–2015 гг. законодательства о новой контрактной системе взамен действующего ранее законодательства о государственных заказах [4].

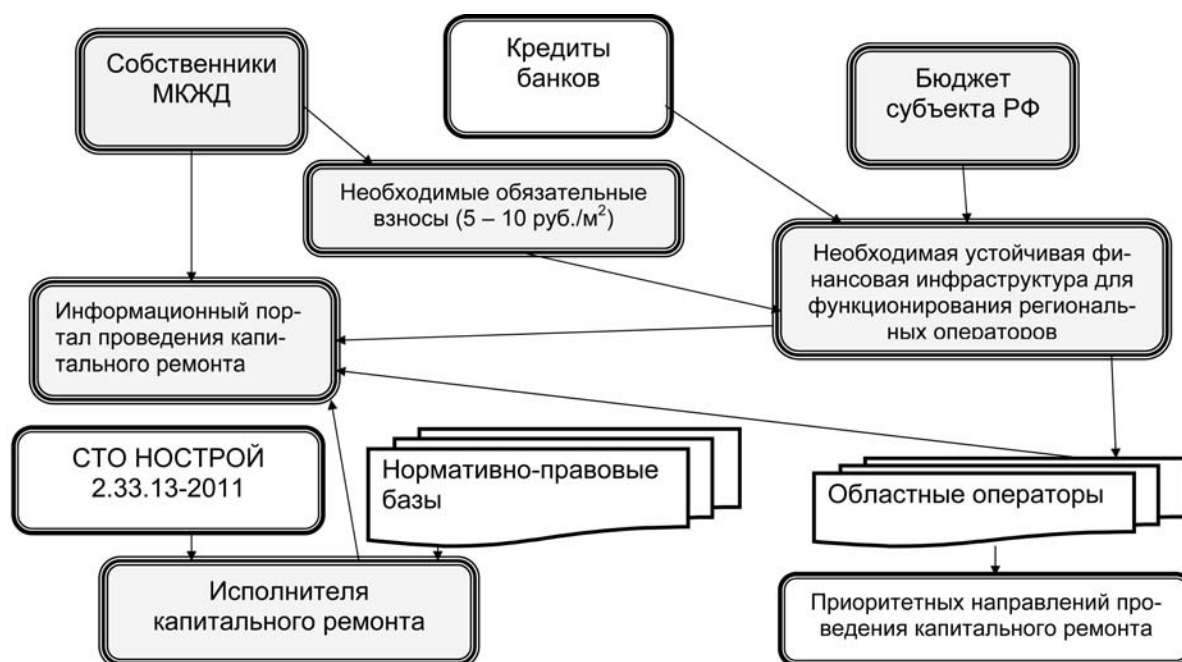


Рис. 3.

Предложения по модернизации организационно-финансового механизма капитального ремонта многоквартирных домов

В соответствии с принятым законом [4] оценка заявок, окончательных предложений участников закупки осуществляется заказчиками не только по цене контракта, квалификации участников закупки и т.д., но, в первую очередь, с учетом качественных, функциональных и экологических индикаторов, характеризующих объект закупки. Первый опыт нормативного регулирования проведения предприятиями капитального ремонта многоквартирных домов без отселения жильцов уже имеется. При участии автора Институт региональных экономических исследований разработал СТО НОСТРОЙ 2.33.13.-2011 «Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Основные положения» [1]. Источниками информации для стандарта стали научные разработки в области капитального ремонта, действующие законодательные документы, предложения жителей многоквартирных домов, саморегулируемых организаций, органов власти и местного самоуправления. Стандарт содержит индикаторы, которые характеризуют следующее: этапы проведения работ; требования к составу и структуре работ; времени проведения работ; квалификации исполнителей; требования к материалам и применяемому инструменту и оборудованию, информации для жильцов, организации хранения материалов при ремонте и д.р. Стандарт реализует коммуникативную, экономическую, социальную и информационные функ-

ции стандартизации на основе установления индикаторов качества и безопасности капитального ремонта. Создание единых условий для участников рынка капитального ремонта домов на основе стандартизации позволит:

- повысить качество и безопасность работ для жильцов и исполнителей работ;
- улучшить качество жизни населения региона;
- снизить недобросовестную конкуренцию;
- минимизировать случаи коррупции;
- развивать рынок капитального ремонта и создавать рабочие места;
- создавать возможность продвижения новых технологий и инноваций;
- четко определять ответственность региональных операторов;
- максимально объективно отслеживать расходование средств собственниками жилых домов.

Таким образом, одним из подходов по решению комплекса проблем в сфере капитального ремонта многоквартирных домов и в первую очередь по развитию добросовестной конкуренции является установление индикаторов стандартах, требования которых будут обязательными при выборе претендента на выполнение капитального ремонта жилого дома. Активное проведение стандартизации позволит развивать добросовестную конкуренцию, эффективно расходовать финансовые ресурсы государства и жильцов и повысить качество жизни населения региона.

ЛИТЕРАТУРА

1. Бычков А.В., Зворыкина Т.И. Развитие добросовестной конкуренции при проведении капитального ремонта жилых домов на основе технического регулирования // Бюллетень Национального объединения строителей. 2011. №3 (10).
2. Зворыкина Т.И., Платонова Н.А. Техническое регулирование: Сфера услуг. Учебное пособие. М.: Альфа-М. Инфра-М, 2011.
3. Приказ Минрегиона России от 14.06.2013 № 253 «Об утверждении методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности».
4. Федеральный закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд от 05.04.2013 №44-ФЗ.

Зворыкина Татьяна Ивановна,

д.э.н., профессор, руководитель Центра Научных исследований и технического регулирования в сфере услуг Института региональных экономических исследований,

☎ 119002, г. Москва, пер. Сивцев Вражек, д. 29/16
тел.: +7 (916) 657-28-65, e-mail:SSS2800@mail.ru

Михайленко Сергей Владимирович,

аспирант Института региональных экономических исследований

☎ 119002, г. Москва, пер. Сивцев Вражек, д. 29/16
тел.: +7 (499) 241-60-95, e-mail: s.v. mikhailenko@yandex.ru