

УДК 332.8

ВОПРОСЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ БЕЗОПАСНОСТИ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ОСНОВЕ УПРАВЛЕНИЯ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ РАБОТАМИ В МОСКВЕ

Р.В. БЕСПАМЯТНОВ¹,
В.А. ЕПИФАНОВ²,
И.В. ЗАЙЦЕВСКИЙ³

¹ УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
БЕЗОПАСНОСТИ И ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ
КОРРУПЦИИ ГУ МВД РОССИИ ПО РОСТОВСКОЙ
ОБЛАСТИ,

² НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
УНИВЕРСИТЕТ «МОСКОВСКИЙ
ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ»,

³ АВТОНОМНАЯ НЕКОММЕРЧЕСКАЯ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ РОССИЙСКИЙ ДОМ ЗНАНИЙ

В статье рассматриваются вопросы разработки и реализации единой экономической, финансовой и технической политики в области капитального ремонта жилищного фонда столицы России, а также вопросы практической реализации действующей в настоящее время в городе Москве системы определения стоимости основных проектных работ для строительства объектов различного назначения с позиций обеспечения безопасности жизнедеятельности города за счет эффективного управления ремонтно-строительными работами.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: *безопасность жизнедеятельности населения и бизнеса; экономика; жилищный фонд; капитальный ремонт; финансирование; техническая политика; городская программа; система; проектные работы; виды строительства; ценообразование; практика применения.*

Безопасность жизнедеятельности города, в определенной степени, зависит от правильной организации процесса эффективного управления ремонтно-строительными работами. Наибольший интерес в развитии систем жизнедеятельности населения Москвы представляет капитальный ремонт ее жилищного фонда.

Значительные объемы капитального ремонта жилищного фонда столицы России обусловили выделение капитального ремонта из сферы деятельности Департамента жилищно-коммунального хозяйства и

ISSUES OF ECONOMIC SECURITY OF LIVELIHOODS BASED ON MANAGEMENT OF REPAIR AND CONSTRUCTION WORKS IN MOSCOW

R.V. BESPAMYATNOV,
V.A. EPIPHANOV, I.V. ZAYTSEVSKY

The article discusses the development and implementation of a uniform economic, financial and technical policy in the field of capital repairs of the housing stock of the capital of Russia, as well as issues of practical implementation of the current Moscow system of determining the value of major project works for the construction of various facilities in terms of ensuring the safety of the city through efficient management of repair and construction.

KEYWORDS: *life safety of the population and business; economy; housing; overhaul; funding; technology policy; urban programme; system; design works; construction; pricing; the practice of application.*

благоустройства Москвы в новую структуру системы городского управления – столичный Департамент капитального ремонта жилищного фонда города.

Основной функцией данного Департамента является формирование, разработка и реализация единой экономической, финансовой и технической политики в области капитального ремонта жилищного фонда столицы России. Этот Департамент стал единственным государственным заказчиком по капитальному ремонту жилых домов. В рамках проводимых работ произво-

дится финансирование капитального ремонта внутридомовых инженерных систем тепло-, газо-, электро-, водоснабжения. Сюда входит и капитальный ремонт водоотведения, а также установка приборов учета потребления всех видов ресурсов, средств их общего автоматизированного учета, управления и контроля за всем процессом потребления ресурсов. Кроме этого, Департамент капитального ремонта жилищного фонда занимается:

- диагностикой, модернизацией, ремонтом, заменой лифтового оборудования, лифтов, объединенных диспетчерских систем;

- капитальным ремонтом подвалов, технических помещений, балконов, кровель, других конструктивных элементов, относящихся к имуществу многоквартирных домов.

В 2008–2015 гг. работа нового Департамента проводилась в соответствии с городской программой капитального ремонта жилищного фонда Москвы. При этом первоочередными являются утвержденные планы мероприятий Городской целевой программы по капитальному ремонту квартир «Ответственным собственникам – отремонтированное жилье». Капитальному ремонту подлежат все дома, независимо от способа управления ими.

В российской столице таких многоквартирных домов насчитывается 32 тыс. Их площадь составляет 213 млн м². В соответствии с законом в части капитального ремонта в зону городской ответственности попадают 27,5 тыс. домов, общей площадью порядка 164 млн кв.м. жилья. За 2008–2014 гг. общий объем финансирования работ по Городской целевой программе «Ответственным собственникам – отремонтированное жилье» составлял около 500 млрд руб. Только в 2008 г. осуществлен капитальный ремонт 1,7 тыс. жилых домов, общей площадью более 12 млн м². В перечень работ вошли:

- ремонт и утепление фасадов домов;
- замена оконной столярки;
- остекление балконов и лоджий;
- диагностика и замена внутридомового газового оборудования;
- вынос газопроводов из подвалов и подъездов;
- реконструкция внутридомовой системы газоснабжения;
- замена газовых плит с установкой автоматики «газ-контроль»;
- замена газовых водонагревателей, другие работы.

Проведение отмеченных работ связано с тем, что многие жилые дома типовых серий относятся к первому типу индустриального домостроения (50-е годы XX века). Наряду с капитальным ремонтом дома в целом, внутри квартир производить ремонт следует силами самих жильцов (поклейка обоев, покраска потолков и другое).

Первоочередность проведения капитального ремонта определялась на основании проводимого мониторинга технического состояния жилищного фонда столицы России. Затем по результатам детального инструментального обследования жилых домов специализированные организации составляли технические заключения. В соответствии с ними Городской целевой программой по капитальному ремонту многоквартирных домов «Ответственным собственникам – отремонтированное жилье» был утвержден перечень работ по приведению каждого конкретного дома в технически исправное состояние. По расчетам специалистов капитальный ремонт 1 м² жилья составит в среднем 7 тыс. руб. При этом капитальный ремонт одного стандартного многоквартирного 9-ти этажного дома обойдется в 20–29 млн руб. Однако такое обновление жилого дома позволит не ремонтировать его в последующие 15–18 лет.

Успешная реализация Городской целевой программы по капитальному ремонту многоквартирных домов «Ответственным собственникам – отремонтированное жилье» должна сопровождаться выполнением следующих действий.

1. Выбор на конкурсной основе для проведения капитального ремонта в многоквартирных домах только уже хорошо зарекомендовавших себя подрядных организаций.

2. Разработка необходимой проектно-сметной документации и перечня материалов и оборудования, применяемых при проведении капитального ремонта в многоквартирных домах, с учетом высоких требований к их качеству.

3. Установка общей системы обязательного страхования ответственности подрядных организаций за причинение вреда имуществу собственника.

4. Разработка общей системы информационного обеспечения жителей города по вопросам капитального ремонта их многоквартирных жилых домов.

В настоящее время со стороны Департамента капитального ремонта жилищного фонда Москвы особые усилия предпринимаются по своевременному информированию жителей о сроках и планах проведения ремонтных работ. В Департаменте капитального ремонта жилищного фонда Москвы создан специальный интернет-сайт, содержащий информацию о реализации утвержденных планов мероприятий Городской целевой программой по капитальному ремонту многоквартирных домов «Ответственным собственникам – отремонтированное жилье». Кроме этого, в управе любого района Москвы жители могут ознакомиться с упомянутыми выше техническими заключениями по результатам детального инструментального обследования их жилого дома. Все это делается для того, чтобы перечень домов, подлежащих капитальному ремонту, объемы и графики работ, информация об организациях, выполняющих эти работы, были доступны всем желающим.

При этом москвичи могут принять участие в открытии объектов и в приемке выполненных работ. На ремонт одной квартиры может уходить максимум четыре дня. Капитальный ремонт многоквартирного дома в целом по нормативам не должен превышать 3-х месяцев. В случае превышения этих сроков Департамент вправе применять к ремонтникам самые строгие меры.

Помимо информационного обеспечения Департамент капитального ремонта жилищного фонда Москвы уделяет большое внимание использованию современных материалов при проведении капитального ремонта многоквартирных домов. Так, организация работ по утеплению фасадов и замене окон в жилых домах, где теплозащита зданий не соответствует существующим требованиям, позволяет экономить до 30% теплоэнергии. Для еще большего комфорта жителей кроме утепления фасадов предполагается также устанавливать системы автоматизированного управления отоплением зданий. Это весьма актуально, так как большинство домов, выделенных Городской целевой программой по капитальному ремонту «Ответственным собственникам – отремонтированное жилье», возводилось по строительным нормам, действовавшим 30 и более лет назад. Например, в Восточном административном округе (ВАО) Москвы из 4507 многоквартирных домов всех форм собственности в рассматриваемую Городскую целевую программу по капитальному ремонту «Ответственным собственникам – отремонтированное жилье» первоначально вошли 189 домов. Среди них большинство было построено в 60–80 гг. XX века. Такая же ситуация складывалась и в Северо-Восточном административном округе (СВАО) Москвы, где капитальный ремонт шел в 175 подобных домах.

В процессе работ выявились определенные недостатки по капитальному ремонту многоквартирных жилых домов. В частности, Госкомиссия из представителей Мосжилинспекции, ГУ «Заказчик по капитальному ремонту жилых и общественных зданий СВАО», районных управ, инженерных служб и дирекций единых заказчиков выявила ряд недостатков в работе в СВАО. Во многих домах были определены значительные отставания по капитальному ремонту систем отопления. Большинство подрядчиков отставали и от общего графика работ.

Выяснилось, что среди объективных причин, мешавших подрядчикам наладить ритмичную работу, выделяется наличие некачественных типовых проектов на некоторые многоквартирные дома, поставленные на капитальный ремонт, а также иногда и их полное отсутствие [1]. Необходимо отметить, что в связи с экономическим кризисом в 2009–2010 гг. темпы капитального ремонта жилищного фонда города были снижены по сравнению с 2008 г. Однако в 2011–2016 гг. предполагается наверстать упущенное и выполнить намеченные объемы работ.

Таким образом, реализация Городской целевой программы по капитальному ремонту многоквартирных домов «Ответственным собственникам – отремонтированное жилье» позволит решать проблемы, связанные с авариями инженерных коммуникаций. Вместе с этим, появится реальная возможность ускорить процесс создания и развития товариществ собственников жилья (ТСЖ). Это крайне важно в рыночных условиях хозяйствования, которые развиваются как на всей территории России, так и в городе Москве.

Кроме капитального ремонта жилищного фонда столицы РФ для экономической эффективности и безопасности жизнедеятельности важнейшее значение имеет строительство объектов различного назначения. В настоящее время в г. Москве действует система определения стоимости основных проектных работ для строительства объектов различного назначения. В основе этой системы лежит принцип определения стоимости основных проектных работ нормативом от стоимости строительства. Однако практика показала, что эта система имеет существенный недостаток. Это сложность достоверного определения стоимости строительства до начала процесса проектирования, которая влияет на объективность расчета стоимости проектных работ в целом. В связи с этим Правительство Москвы выступило инициатором разработки «Методики определения стоимости проектных работ вне зависимости от стоимости строительства». Данная методика нашла свое отражение в разработке «Сборник базовых цен на проектные работы для строительства в г. Москве на основе натуральных показателей».

«Сборник» был разработан Государственным унитарным предприятием «Управление экономических исследований, информатизации и координации проектных работ» при участии и других проектных организаций системы Москомархитектуры, а также специалистов Департамента экономической политики и развития города Москвы. «Сборник» состоит из двух частей. Первая – методическая часть. Вторая – содержит базовые цены на основные проектные работы. Базовые цены на основные проектные работы (ЦБ) были рассчитаны по следующей формуле:

$$\text{ЦБ} = a + bx,$$

где: a и b – постоянные величины для определенного интервала натурального показателя проектируемого объекта, тыс. руб.; x – величина натурального показателя проектируемого объекта, натуральный показатель.

В качестве натуральных показателей применялись: га, км, кв.м общей площади, погонные метры и другие. Первоначально цены в «Сборнике» были установлены по состоянию на 01.01.2000 г. Далее до настоящего

времени пересчет на текущий уровень цен осуществлялся при помощи коэффициента пересчета. Этот коэффициент устанавливался Межведомственным Советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

Стоимость основных проектных работ в текущих ценах определяется на основе базовой цены, умноженной на произведение корректирующих коэффициентов (учитывающих усложняющие или упрощающие факторы проектирования) и на коэффициент пересчета базовой цены на текущий уровень цен. Расчет базовых цен основывается на исходной информации, получаемой от проектных организаций Москомархитектуры.

Базовые цены учитывают затраты на разработку всего объема основных проектных работ. В «Сборнике» приводится распределение стоимости основных проектных работ по стадиям проектирования. Отдельно в нем дан состав основных проектных работ, который учитывается при расчете базовых цен.

Базовые цены на проектные работы разработаны и представлены в «Сборнике» в самостоятельных разделах для следующих видов строительства.

I. Застройка микрорайонов, кварталов, градостроительных комплексов.

За нормативный уровень принята территория, которая не содержит усложняющих факторов. В случае наличия каких-либо усложняющих факторов их влияние на стоимость проектирования застройки учитывается общим суммарным коэффициентом сложности. Этот коэффициент рассчитан индивидуально для каждого вида застройки.

II. Благоустройство застройки микрорайонов, кварталов, градостроительных комплексов.

Здесь определены величины стоимости основных проектных работ по благоустройству, озеленению и малым архитектурным формам на территориях жилой застройки. Элементы благоустройства, расположенные вне территорий жилой застройки, в «Сборнике» не учитываются. Их базовая цена должна определяться с помощью отдельной специально разработанной методики.

III. Городские магистрали и транспортные узлы.

В этом разделе определен порядок расчета базовых цен для следующих составляющих:

- городские магистрали и транспортные развязки;
- автодорожные городские тоннели и подземные переходы;
- специальные вспомогательные сооружения и устройства.

IV. Жилые дома, гостиницы, детские дошкольные учреждения (ДДУ), общеобразовательные учреждения.

Здесь базовые цены по жилым домам, ДДУ, общеобразовательным учреждениям подразделяются в за-

висимости от конструктивных особенностей зданий, от их этажности и от величины натурального показателя – м² общей площади.

Кроме отмеченных четырех основных разделов базовые цены разработаны и представлены в «Сборнике» и для других видов строительства, в частности:

- физкультурно-оздоровительных учреждений;
- предприятий розничной торговли и общественного питания;
- культурно-зрелищных учреждений;
- предприятий коммунально-бытового назначения;
- инженерных сетей и сооружений;
- гаражей и стоянок легковых автомобилей;
- объектов производственного назначения;
- многофункциональных зданий и комплексов;
- зданий банковских учреждений.

По всем перечисленным выше видам строительства базовые цены на основные проектные работы рассчитаны по значительной номенклатуре объектов. Эти объекты представлены проектными организациями Москомархитектуры. Они разрабатываются в последние годы с учетом современных технологий в строительстве.

Определенный интерес представляет предусмотренное в «Сборнике» применение системы корректирующих коэффициентов при наличии усложняющих или упрощающих факторов проектирования строительства объектов различного экономического назначения. Эти коэффициенты учитывают следующие положения.

1. «Привязку» типового проекта.
2. Разработку раздела «Энергоэффективность».
3. Виды реконструкции существующих объектов.
4. Сокращение сроков проектирования.
5. Градостроительное значение проектируемого объекта, включая;

- здания и сооружения, признанные решением Архитектурного Совета Москомархитектуры уникальными;

- здания и сооружения, находящиеся в исторической застройке, а также являющиеся памятниками истории и культуры;

- уникальные памятники истории, монументального искусства, подлежащие реставрации в соответствии с решениями Правительства РФ и Правительства Москвы.

6. Сложные условия адаптации объектов в окружающую среду, включая:

- объекты, расположенные в исторической среде;
- объекты, расположенные в зоне охраняемого ландшафта;
- объекты, расположенные на сложных участках.

Отдельно в «Сборнике» приводятся рекомендации по определению стоимости дополнительных проектных работ, включая информацию о методах ее расчета.

В «Сборнике» также представлен раздел «Формирование договорной цены». В нем определено, что договорная цена рассчитывается на основе базовой цены, плюс стоимость дополнительных работ с учетом понижающего коэффициента за долгосрочность выполнения проектных работ.

В заключении в «Сборнике» по всем видам строительства, для которых разработаны базовые цены на проектные работы, приводится рекомендуемое относительное распределение стоимости основных проектных работ по разделам проектной документации в зависимости от стадии проектирования.

Таким образом, в соответствии со своей спецификой все проектные организации с помощью рассмотренного «Сборника» могут разрабатывать собственные документы по определению стоимости отдельных разделов проектной документации. По тем видам проектных работ, которые невозможно или достаточно сложно определить по предлагаемым базовым ценам, рекомендуется использовать методику определения стоимости работ (услуг) на основании трудозатрат проектировщиков. В «Сборнике базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве на основе натуральных показателей» она представлена в виде отдельной «Методики расчета стоимости проектных и других видов работ (услуг) на основании трудозатрат проектировщиков». Наряду с этой методикой в «Сборнике» приводятся примеры расчета стоимости основных проектных работ для некоторых видов строительства.

Практика применения указанного выше «Сборника» показывает, что определять стоимость проектных работ можно с достаточной степенью достоверности. При этом противоречия, возникающие при заключении договоров между заказчиком и подрядчиком, сводятся к минимуму.

Однако в его применении существуют и недостатки. Например, может произойти завышение стоимости проектных работ. Поэтому для решения вопросов обеспечения экономической безопасности расценки на стоимость проектных работ необходимо делать более дифференцированными, а перерасчет смет из базы определенного года, в текущие цены, следует расшифровывать более подробно. Спорным представляется и подход, связанный с расчетами стоимости проектных и других видов работ (услуг) на основании трудозатрат проектировщиков [2].

В целом рассмотренное нормативно-методическое обоснование системы ценообразования при проведении проектных работ для строительства объектов различного назначения может успешно использоваться не только в Москве, но и в других крупнейших и крупных городах России и в ее отдельных регионах.

Р.В. БЕСПАМЯТНОВ,
В.А. ЕПИФАНОВ, И.В. ЗАЙЦЕВСКИЙ
ВОПРОСЫ ЭКОНОМИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
БЕЗОПАСНОСТИ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ
НА ОСНОВЕ УПРАВЛЕНИЯ РЕМОНТНО-
СТРОИТЕЛЬНЫМИ РАБОТАМИ В МОСКВЕ

ЛИТЕРАТУРА

1. **ЕПИФАНОВ В.А.** Методический подход к организационно-экономическому обоснованию строительства / Научный производственно-экономический журнал «Строительство, экономика и управление». М.: ЦНИИЭУС. 2014. № 2. С. 12–20.
2. **КИРИЛОВА А.Н.** Принципы формирования единой системы оценки эффективности и результативности государственных программ в регионе / Научный производственно-экономический журнал «Строительство, экономика и управление». М.: ЦНИИЭУС. 2014. № 3. С. 27–33.

Беспамятнов Ратмир Вячеславович,
старший оперуполномоченный Управления экономической безопасности и противодействия коррупции ГУ МВД России по Ростовской области

☎ 344006, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону,
тел.: +7 (989) 753-88-88, e-mail: bespamyatnovrv@mail.ru

Епифанов Виктор Александрович,
д.э.н., профессор кафедры «Менеджмент в энергетике и промышленности» Национального исследовательского университета «Московский энергетический институт», профессор

☎ тел.: +7(495)770-12-97, e-mail: epiphanov@yandex.ru

Зайцевский Игорь Владимирович,
д.э.н., профессор, генеральный директор Автономной некоммерческой образовательной организации Центральный Российский Дом знаний

☎ тел.: +7(495)632-28-88, e-mail: iv@crdz.ru