На правах рукописи

Букин Сергей Николаевич

ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание учёной степени
кандидата экономических наук

Пенза 2014

Диссертация выполнена на кафедре «Землеустройство и геодезия» Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства».

Научный руководитель: **Хаметов Тагир Ишмуратович,** доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой «Землеустройство и геодезия» ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства».

Официальные оппоненты: **Кириллова Ариадна Николаевна,** доктор экономических наук, профессор кафедры «Организация строительства и управление недвижимостью» ФГБОУ ВПО «Московский государственный строительный университет»;

Миронова Маргарита Давыдовна, доктор экономических наук, доцент кафедры «Муниципальный менеджмент» ФГБОУ ВПО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет».

Ведущая организация: **ФГБОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный экономический университет»** (кафедра «Организация и управление в строительстве», заведующий кафедрой заслуженный деятель науки РФ, доктор экономических наук, профессор **Бузырев Вячеслав Васильевич**).

Защита состоится «11» ноября 2014 года в 11.00 часов в ауд. 3308 на заседании диссертационного совета Д 212.184.03 при ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» по адресу: 440028, г. Пенза, ул. Г. Титова, 28, корп. 3, ауд. 3308.

С диссертацией можно ознакомиться в научно-технической библиотеке ФГБОУ ВПО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства» и на сайте www.pguas.ru.

Автореферат разослан «9» октября 2014 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
канд. экон. наук, доцент С.Ш. Левина

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность исследования. Капитальный ремонт многоквартирных домов относится к группе актуальнейших проблем народного хозяйства России. Согласно экспертным оценкам, не менее 350 млн кв. м жилых помещений нуждается в неотложном капитальном ремонте и еще примерно 250 млн кв. м – в реконструкции. Существующие темпы проведения капитального ремонта не соответствуют потребностям общества. В целях снижения износа жилищного фонда многоквартирных домов с 2014 года появятся обязательные платежи в составе квартплаты на капитальный ремонт общего имущества. Это связано с изменениями, внесёнными в Жилищный кодекс РФ, и предопределяет построение принципиально новых самодостаточных инвестиционных схем финансирования капитального ремонта без участия средств бюджетов всех уровней.

Возникают противоречия, обусловленные необходимостью аккумуляции в сжатые сроки денежных средств в достаточных для проведения капитального ремонта объёмах и низкой платёжеспособностью значительных групп населения. В связи с этим как формирование хозрасчетного самоокупаемого организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов без участия или с минимально возможным участием в софинансировании бюджетов всех уровней, так и последующее развитие этого механизма является весьма актуальной научно-практической задачей совершенствования управления в системе жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Именно это и обусловило выбор темы исследования, её высокую актуальность и предопределило потребность в углубленном изучении поставленной проблемы.

Степень разработанности проблемы. Поскольку в работе акцентируется внимание на особенностях формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в ходе исследования автором были изучены труды отечественных и зарубежных учёных по выбранной теме.

В работах И.А. Фроловой, И.А. Кузнецова, А.Н. Колмакова, С.В. Колесниковой, Д.В. Лившица, Д.С. Гребенюка, В.И. Соловьёва, А.Ш. Акбашевой и др. даны определения базовых понятий в системе ЖКХ. Развитию ЖКХ в России и за рубежом посвящены исследования П.Г. Грабового, И.Г. Лукмановой, Л.Н. Чернышова, О.В. Максимчук, К.П. Грабового, В.В. Бондаренко, В.С. Чекалина, Michael Barber, Alastair Levy, Lenny Mendonca, Thomas Spiller и др. В работах А.А. Колесниковой, А.Б. Агапова, В.В. Волкова, В.И. Лубяного, Г.М. Загидуллиной и др. проведён анализ существующего порядка формирования системы управления объектами ЖКХ. Известны научные работы В.В. Бузырева, Е.Б. Смирнова, А.Н. Кирилловой, М.Д. Мироновой, В.Н. Баринова, С.А. Баронина, О.В. Максимчук, А.И. Романовой, Т.И. Хаметова, Б.Б. Хрусталёва и др., посвящённые проблемам повышения эффективности управления, финансирования в сфере управления жилищно-коммунальным хозяйством. Выполненный анализ многочисленных исследований в области формирования систем и механизмов управления в жилищно-коммунальном комплексе (М.Б. Гиндин, И.В. Морозов, С.И. Баженов, А.В. Ярунгин, Д.А. Котов, Л.П. Ягодина и др.) позволил сделать выводы, что все действия по реформированию ЖКХ в постсоветской России являются важной, эволюционно развивающейся научно-практической деятельностью.

Рассмотренные работы отечественных и зарубежных учёных имеют большую теоретическую и практическую значимость. Однако ряд актуальных задач, характерных для современного перехода к самофинансируемым системам капитального ремонта многоквартирных жилых домов за счет платежей собственников помещений, остаются нерешёнными в системе ЖКХ. Высокая социально-экономическая значимость рассматриваемой проблемы предопределила цель и задачи данного исследования.

Целью диссертационного исследования является разработка методических положений и практических рекомендаций по формированию и развитию организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов.

Для достижения заявленной цели работы были поставлены и решены следующие **задачи**:

1) исследованы теоретические аспекты формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов;

2) сделаны понятийные уточнения и выполнен классификационный анализ видов капитального ремонта;

3) осуществлён анализ основных тенденций воспроизводства жилого фонда посредством капитального ремонта многоквартирных жилых домов в РФ и Пензенской области;

4) реализовано ситуационное зонирование районов и населённых пунктов Пензенской области по площади, среднему сроку эксплуатации, степени урбанизации и социально-экономического развития;

5) проведено моделирование организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов;

6) выявлены закономерности реализации программ капитального ремонта многоквартирных жилых домов в Пензенской области по уровням платежей, степени интеграции домов и территориальным зонам;

7) разработаны варианты стратегий развития деятельности фонда капитального ремонта в зависимости от уровней платежей, коэффициентов интеграции и территориальных зон;

8) предложены практические рекомендации по реализации организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов;

9) проведена оценка экономической эффективности рекомендаций.

Предметом исследования являются организационно-экономические отношения и процессы, связанные с формированием и развитием организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов как самофинансируемой системы за счет средств собственников.

В качестве **объекта исследования** рассматривается сфера ЖКХ в системе простого воспроизводства жилого фонда многоквартирных домов на основе реализации мероприятий, работ и программ капитального ремонта.

Рабочая гипотеза предполагает возможность решения проблемы формирования и развития эффективного самофинансируемого организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов на основе платежей собственников через моделирование и прогнозирование процессов интеграции домов, уровней платежей, сроков эксплуатации домов, стандартизации и типизации инвестиционных портфелей капитального ремонта с использованием специальных типов функциональных стратегий с ситуационным зонированием жилого фонда.

Методологическая, теоретическая и эмпирическая база исследования.

Методологической база исследования представлена системным и комплексным подходами к изучению проблемы формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в рамках перехода к финансированию за счет средств собственников в сочетании с методами абстракции, сравнения, анализа, синтеза, противопоставления, моделирования, прогнозирования, анализа понятийно-терминологической системы и др.

Теоретическая база исследования представлена научными положениями, содержащимися в трудах отечественных и зарубежных учёных, исследующих проблемы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов; материалами научно-

практических конференций; законодательными актами и нормативными документами Российской Федерации и Пензенской области, определяющими развитие системы коммунального хозяйства и капитального ремонта.

Эмпирической базой исследования послужили данные Росстата, периодической печати; данные сети Интернет, федеральные и региональные программы развития системы ЖКХ. В процессе исследования в качестве информационных источников так же использовались публикации отечественных и зарубежных учёных в сети Интернет и на страницах периодической печати.

Научная новизна результатов диссертационного исследования заключается в научном обосновании и разработке теоретико-методических положений и практических рекомендаций по формированию и развитию организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов как самофинансируемой системы за счет средств собственников. Научная новизна раскрывается совокупностью следующих положений:

1) сделаны понятийные уточнения и выполнен классификационный анализ типов, целей и видов работ по капитальному ремонту, и структуризация этапов развития жилищно-коммунального хозяйства РФ с учётом специфики управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов;

2) выявлены основные тенденции воспроизводства многоквартирных жилых домов в РФ и Пензенской области с ситуационным зонированием общей площади многоквартирных жилых домов по среднему сроку эксплуатации, степени урбанизации и социально-экономического развития;

3) разработаны методические положения по моделированию организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов;

4) предложены варианты стратегий деятельности фонда капитального ремонта в зависимости от уровней платежей, коэффициентов интеграции и территориальных зон в рамках организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов;

5) разработаны практические рекомендации по реализации организационно-экономического механизма формирования и развитию системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов.

Обоснованность и достоверность результатов исследования.

Обоснованность результатов научного исследования обеспечена корректностью применения апробированного в научной практике исследовательского и аналитического аппарата; сопоставлением результатов исследования с данными отечественного опыта; доказательностью аналитических выводов как основанием для предложенных рекомендаций; опытом практической реализации результатов исследования в деятельности государственных органов власти, некоммерческих организаций и обсуждением результатов исследования на международных и всероссийских научных конференциях; публикациями результатов исследования в рецензируемых научных изданиях, в том числе в журналах, включённых в перечень ВАК.

Достоверность результатов научного исследования обусловлена применением современных теорий экономического исследования, оригинальных методов и научных положений, разработанных автором, позволяющих получить достоверную и надёжную информацию с возможностью проверки выдвинутых гипотез, а также применением репрезентативной статистической отчётности службы государственной статистики на федеральном, региональном и муниципальном уровнях за период с 2006 по 2013 гг., содержащей обширный массив информации.

Теоретическая значимость диссертационной работы заключается в развитии положений и теоретических подходов к формированию и развитию системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов как самофинансируемой на основе платежей собственников.

Практическую значимость имеют положения и методические разработки, позволяющие обеспечить сбалансированное и эффективное развитие системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов. Рекомендации, полученные в результате проведённого исследования, могут применяться в деятельности домовладельцев многоквартирных жилых домов, управляющих компаний, ТСЖ, государственных и муниципальных органов по управлению ЖКХ, при подготовке студентов и аспирантов экономических, строительных и технических специальностей, в центрах по переподготовке специалистов и руководителей предприятий системы ЖКХ.

Соответствие диссертации паспорту научной специальности.

Отражённые в диссертации научные положения соответствуют формуле и области исследования специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство), а именно:

пункту 1.3.66. «Развитие теории и методологии управления объектами недвижимости различного функционального назначения»;

пункту 1.3.73 «Анализ состояния и определение тенденций развития сферы жилищно-коммунального хозяйства различных организационно-правовых форм функционирования».

Апробация и реализация результатов исследования. Методические и практические рекомендации по формированию и развитию системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов внедрены в деятельность Международной ассоциации фондов жилищного строительства и ипотечного кредитования, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пензенской области, Администрации города Пензы, а также в учебном процессе Пензенского государственного университета архитектуры и строительства. Основные теоретические положения и практические результаты, содержащиеся в диссертационном исследовании, отражены в материалах всероссийских и международных научно-практических конференций: «Актуальные экономические проблемы современного состояния и прогнозирования развития строительного комплекса» (Пенза, 2012 г.), «Формирование новой экономики XXI века» (Пенза 2012 г.), «Промышленно-строительный комплекс. Технологии, экономика, транспорт, экология, образование» (Пенза, 2012 г.), «Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов» (Тула, 2013 г.), «Наукова весна − 2013» (Дніпропетровськ, 2013 г.), «Молодь: наука та інновації» (Дніпропетровськ, 2013 г.), «Стратегия устойчивого развития регионов России» (Новосибирск, 2013 г.).

Публикации. По теме диссертационного исследования опубликовано 16 работ объемом 7,2 п.л. (лично автором 4,96 п.л.), в том числе 6 статей объемом 4,39 п.л. (лично автором 2,85 п.л.) в рецензируемых научных изданиях по перечню ВАК.

Структура и объём диссертации. Диссертационная работа состоит из введения, трёх глав, заключения, списка литературы и приложений. Общий объём работы – 155 страниц (без учёта приложений), в том числе 14 таблиц, 74 рисунка. Библиографический список включает 187 источников.

Основное содержание работы. Во введении обоснована актуальность темы, сформулированы цель и задачи диссертационного исследования, определены объект и предмет исследования, обоснована научная новизна, теоретическая и практическая значимость работы.

В первой главе «Состояние развития жилищно-коммунального хозяйства России в современных условиях управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов» выполнен анализ этапов развития ЖКХ РФ и особенностей правового регулирования капитального ремонта, проведен анализ структуры жилого фонда во взаимосвязи с его физическим износом и объемами капитального ремонта многоквартирных жилых домов, выполнен анализ современных исследований и аспектов научно-практического развития региональных систем управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов.

Во второй главе «Анализ развития региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов с ситуационным зонированием» проведён анализ особенностей и основных тенденций развития жилого фонда и затрат на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов в Пензенской области, исследованы особенности современного развития региональной системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов, выполнен анализ особенностей и закономерностей ситуационного зонирования общей площади многоквартирных жилых домов в Пензенской области по муниципальным образованиям.

В третьей главе «Методические предложения и рекомендации по разработке организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов» разработаны предложения по методическому моделированию и практическому использованию организационно-экономического механизма региональной энергоэффективной системы капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

В заключении сформулированы выводы и рекомендации по использованию результатов научного исследования**.**

На защиту выносятся следующие научные положения:

1) понятийные уточнения и классификационный анализ типов, целей и видов работ по капитальному ремонту с учётом этапов современного развития жилищно-коммунального хозяйства РФ и капитального ремонта многоквартирных жилых домов;

2) основные тенденции развития капитального ремонта многоквартирных жилых домов Пензенской области с ситуационным зонированием по общей площади, среднему сроку эксплуатации, степени урбанизации и социально-экономического развития;

3) модель организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов;

4) варианты стратегий формирования и развития деятельности фонда капитального ремонта в рамках системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов на основе организационно-экономического механизма;

5) практические рекомендации по многовариантному ситуационному прогнозированию программы капительного ремонта для типового многоквартирного дома с расчетами экономической эффективности.

II ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Понятийные уточнения и классификационный анализ типов, целей и видов работ по капитальному ремонту с учётом этапов современного развития жилищно-коммунального хозяйства РФ и капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

Выполненный анализ теории и практики капитального ремонта позволил уточнить сложившуюся терминологию в этой области применительно к объекту исследования, что дало возможность предложить определения следующих понятийных категорий:

– ***капитальный ремонт многоквартирных жилых домов*** *– организационно-экономический, инженерно-технический и управленческий процесс простого воспроизвод-*

ства жилого фонда, связанный с частичным возмещением физического и морального износа путем полной или частичной замены элементов конструкций, инженерно- технических систем и благоустройством территории с учетом приоритетной ориентации на энергоэффективные инвестиционные портфели в условиях перехода к финансированию ремонта многоквартирных жилых домов за счет средств собственников;

– ***система управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов*** *представляет собой комплекс организационных структур, обеспечивающих регулярное проведение работ по капитальному ремонту в рамках инвестиционных портфелей на основе стратегического планирования в целях обеспечения установленных стандартов качества жилищно-коммунального обслуживания.*

Проведенные авторские исследования в области организации проведения работ и формирования мероприятий по капитальному ремонту позволили осуществить классификационный анализ типов капитального ремонта многоквартирных жилых домов (комплексный, выборочный; плановый, неплановый; текущий и профилактический), целей капитального ремонта многоквартирных жилых домов (с целью восстановления неисправности (работоспособности) и нормальной технической эксплуатации на заданном уровне параметров эксплуатационных качеств, для обеспечения безопасности зданий и сооружений, с целью повышения энергетической эффективности после капитального ремонта и др.) и видов работ (ремонт внутридомовых инженерных систем, ремонт или замена лифтового оборудования; ремонт крыш; ремонт подвальных помещений; утепление и ремонт фасадов и др.).

На основании авторских исследований выполнена структуризация этапов развития ЖКХ РФ с учётом специфики управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов, необходимая для понимания особенностей управления капитальным ремонтом на современном этапе развития ЖКХ РФ. При этом предлагается выделить в качестве основных этапов развития следующие: во-первых, период социалистического управления капитальным ремонтом вплоть до 1991 г., когда финансирование капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов осуществлялось в рамках централизованной плановой государственной системы управления; во-вторых, этап 1991−1996 гг., который следует определить как адаптацию отрасли ЖКХ к рыночным условиям, при этом капитальный ремонт осуществлялся за счет муниципальных средств и дотаций государства; в-третьих, этап 1997−2004 гг., который можно определить как совершенствование системы ЖКХ и управления капремонтом, в этот период была принята Концепция реформы ЖКХ, но при этом сфера ЖКХ и капремонта оставалась дотационной; 2004−2010 годы – период определенной стабилизации функционирования системы ЖКХ и управления капитальным ремонтом. В этот период создан дополнительный рыночный механизм в виде государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ. Основная его цель – обеспечить рыночный механизм инвестирования в капитальный ремонт жилого фонда на основе схем софинансирования как из государственного и муниципального бюджетов, так и из обязательных средств собственников жилья (до 10 % всех затрат); на этапе 2010–2013 годов произошла модернизация системы финансирования капитального ремонта в соответствии с концепцией федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования ЖКХ на 2010–2020 годы».

Для современного этапа управления капитальным ремонтом характерно наличие приоритетного элемента управления простым воспроизводством жилого фонда на основе усиления роли собственников помещений при принятии решений об объемах, видах, стоимости и периодичности проведения текущего и капитального ремонтов. При этом бремя такого финансирования переносится исключительно на собственников жилья. Сейчас действующие механизмы управления воспроизводственными процессами капитального ремонта в многоквартирных жилых домах можно определить по своему содер-

жанию как этап начального формирования организационно-экономического механизма такого управления. Для такого начального этапа характерны две главные составляющие. Во-первых, это формирование организационно-правового поля такого механизма, связанного, в основном, с изменениями в Жилищном кодексе и других нормативных актах федерального-регионального уровня, которые обеспечивают обязательность платежей собственников жилья в фонд капремонта многоквартирных домов с ноября 2014 г. Во-вторых, это формирование начальных организационных структур управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в регионах, способных осуществлять контроль за экономическими процессами накопления и целевого использования обязательных платежей собственников в составе квартплаты.

Выполненная структуризация этапов развития ЖКХ РФ с учетом специфики управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в диссертационной работе подтверждена как анализом организационно-правового поля такой деятельности, так и многочисленными аналитическими статистическими данными и тенденциями. Проведенный анализ показал, что за период с 2000 г по 2013 г. ввод в эксплуатацию жилых домов (млн кв. м. в год) увеличился соответственно с 30,3 до 65,2 млн кв. м. При этом доля частной собственности составила 85 %. Проведенный анализ структуры жилого фонда РФ по проценту физического износа за 2013 г. показал, что для многоквартирных жилых домов характерно наличие 2,5 % жилого фонда с физическим износом свыше 70 %; 6,6 % жилого фонда − от 66 до 70 %; 51,5 % жилого фонда – от 31 до 65 %; 39,4 % жилого фонда с износом от 0 до 30 %.

На основе авторских понятийных уточнений и классификационного анализа типов, целей и видов работ по капитальному ремонту предложены следующие комплексы работ в виде инвестиционных портфелей: типа А «Эконом-класс» с расчетной стоимостью работ 834 руб./кв. м; типа В «Энергоэффективный минимум (min)» с расчетной стоимостью работ 1416 руб./кв. м.; типа С «Энергоэффективный максимум (max)» с расчетной стоимостью в размере 4287 руб./кв. м.

2. Основные тенденции развития капитального ремонта многоквартирных жилых домов Пензенской области с ситуационным зонированием по общей площади, среднему сроку эксплуатации, степени урбанизации и социально-экономического развития.

В рамках диссертационного исследования был проведён анализ особенностей развития жилого фонда, который показал наличие тенденции увеличения площади жилого фонда. Начиная с 2000 г., общая площадь жилых помещений, приходящаяся на одного жителя Пензенской области, увеличилась с 20,2 до 25,4 кв. м. За период с 2006 по 2012 г. общая площадь жилого фонда увеличилась с 31307,6 до 34802,1 тыс. кв. м и имеет линейную тенденцию роста. Анализ структуры жилого фонда Пензенской области показал тенденцию роста жилого фонда многоквартирных жилых домов. При этом его доля в жилом фонде составляет в среднем на текущий период около 53 %, или 18 млн кв. м.

Исследование особенностей распределения общей площади жилых помещений в многоквартирных жилых домах по проценту износа показало отсутствие существенных изменений в общем состоянии жилищного фонда области за 2006-2012 годы. Так, например, физический износ жилого фонда до 30 % возрастает с 14360,8 (2006 г.) до 17945,2 (2012 г.) тыс. кв. м, при этом жилой фонд с износом от 31 до 65 % остается на условно постоянном уровне со средним значением 16000 кв. м. Анализ физического износа жилого фонда от 66 до 70 % показал наличие устойчивого тренда возрастания этого сегмента с 563,6 тыс. кв. м в 2006 г. до 694 тыс. кв. м в 2012 г. Следует отметить, что доля ветхого и аварийного жилого фонда с процентом износа свыше 70 % находится на постоянном уровне со средним значением 220 тыс. кв. м. В целом, 48 % всего жилищного фонда Пензенской области требует срочного проведения капитального ремонта.

Анализ процесса проведения капитальных ремонтов в многоквартирных жилых домах в Пензенской области (рис. 1) показал наличие тенденции сокращения темпов капитального ремонта в последние 4 года.

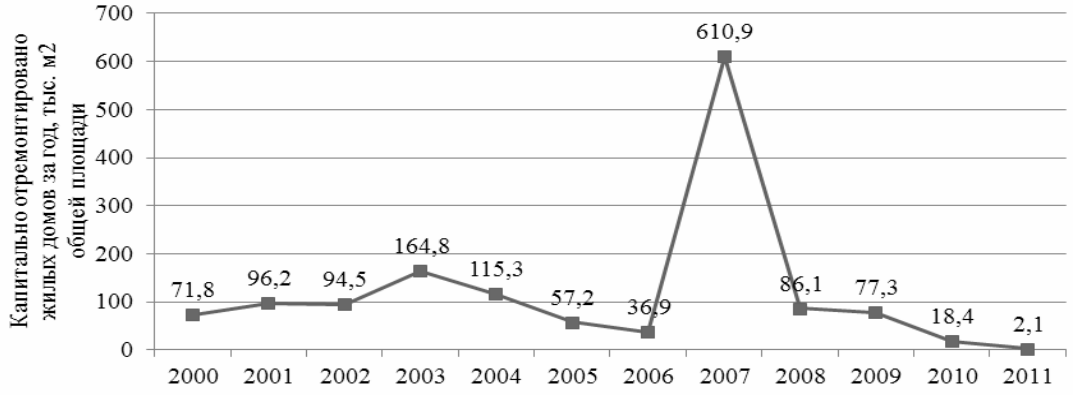

Рис. 1. Изменение общей площади капитально отремонтированных многоквартирных жилых домов в Пензенской области за 2000–2012 гг., тыс. кв. м.

Сокращение темпов капитального ремонта многоквартирных жилых домов во многом обусловлено снижением процента бюджетного субсидирования. В 2013 году общая стоимость работ по капремонту многоквартирных домов составила 158 618 274 руб. Недостаточность такого финансирования и новые условия формирования источников капремонта за счет платежей собственников предопределяет многовариантный характер формирования организационно-экономического механизма системы управления капитальным ремонтом в многоквартирных жилых домах. В настоящее время в Пензенской области действует «Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Пензенской области». Программа рассчитана на 30 лет. В рамках данной программы планируется осуществить капитальный ремонт в 5799 домах с общим объемом жилого фонда многоквартирных жилых домов 14 534 688,51 кв. м. Также в 2013 году для управления платежами по капитальному ремонту региональными органами власти создана специализированная структура – некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Пензенской области».

В ходе проведённого исследования были выявлены основные тенденции распределения общей площади жилого фонда в Пензенской области с ситуационным зонированием по трём направлениям: анализ распределения многоквартирного жилого фонда по районам Пензенской области; анализ распределения по средним срокам эксплуатации (физическому износу); анализ по степени урбанизации и социально-экономического развития.

При реализации программы исследования по анализу распределения жилого фонда по районам Пензенской области была построена диаграмма, отражающая ситуационное зонирование районов и населённых пунктов Пензенской области по интенсивности распределения объемов жилых площадей в многоквартирных жилых домах (рис. 2).

Анализ полученных результатов позволяет сделать вывод, что город Пенза (ситуационная зона S^{max}) характеризуется максимальной площадью помещений, принадлежащих собственникам многоквартирных жилых домов (9 196 784,25 кв. м, или 63,27 % от всего жилого фонда). На города Заречный и Кузнецк из второй ситуационной зоны (S^{+}) приходится 2 260 192,91 кв. м или 15,55 %. Общая площадь жилого фонда в районах ситуационной зоны S^{0} (Городищенский, Никольский, Бессоновский, Нижнеломовский, Пензенский, Сердобский, Каменский районы) составляет 2 360 809,25 кв. м,или 16,24 %. На населённые пункты четвёртой зоны S^{-} (Наровчатский, Иссинский, Камешкирский, Спасский, Тамалинский, Пачелмский, Бековский, Шемышейский, Лопатинский, Сосновоборский, Мокшанский, Лунинский, Башмаковский, Белинский, Земетчинский, Колышлей-

ский, Кузнецкий районы) приходится 695 112,85 кв. м площади помещений, принадлежащих собственникам многоквартирных жилых домов, или 4,78 % областного фонда. Районы из зоны S^{min} характеризуются минимальной площадью (21 789,25 кв. м., или 0,15 %). Дополнительно также проанализированы удельные веса выделенных зон. Это позволило сделать вывод о неравномерности распределения жилищного фонда, где большая его часть (79 %) расположена на территории крупных населённых пунктов области: г. Пенза (63 %), г. Заречный (9 %), г. Кузнецк (7 %). Между остальными районами области распределяется лишь 21 % площади многоквартирных жилых домов.

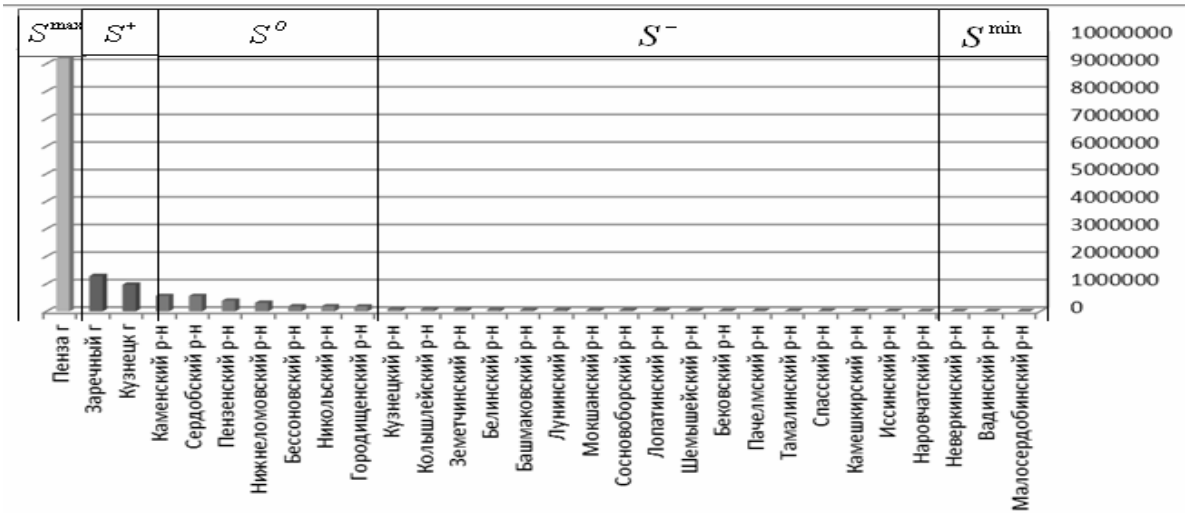

Рис. 2. Ситуационное зонирование районов и населённых пунктов Пензенской области по распределению площади жилого фонда (кв. м) в многоквартирных домах

При реализации программы исследования по анализу распределения по средним срокам эксплуатации (физическому износу) установлены следующие основные тенденции. Вся территория области разделена на четыре ситуационные зоны. Зона T^{max} (Спасский район) характеризуется максимальным средним сроком эксплуатации жилых домов (52,68 года). На районы и поселения второй зоны T^{+} (Тамалинский, Вадинский, Сердобский, Никольский, Пачелмский, Каменский районы, г. Пенза) приходится средний срок эксплуатации равный 41,29 года. Средний срок эксплуатации для ситуационной зоны T^{-} (Наровчатский. Бековский, Нижнеломовский, Сосновоборский, Башмаковский, Земетченский, Шемышейский, Неверкинский, Иссинский, Кузнецкий, Белинский, Лунинский, Городищенский, Малоседобинский, Колышлейский, Камешкирский, Мокшанский, Лопатинский, Бессоновский районы, г. Кузнецк, г. Заречный) составляет 37,72 лет. На Пензенский район, относящийся к четвёртой зоне T^{min}, приходится 31,58 года. В целях графической иллюстрации полученных ситуационных зон автором выполнено построение соответствующих диаграмм и графиков. Анализ структуры фонда многоквартирных жилых домов по районам Пензенской области по средним срокам эксплуатации позволил сделать выводы о незначительной вариации среднего срок эксплуатации жилых домов. Сложившаяся ситуация обусловлена принадлежностью большей части жилищного фонда к группе домов, построенных в 60–80-е годы XX века.

Установлен однородный характер закономерностей для городов областного значения (рис. 3, г. Пенза).

Был выявлен однородный характер закономерностей для районов, расположенных в зоне близости с городами, имеющими признаки агломераций. Так, например, для Пензенского района (см. рис. 3) характерен высокий уровень интенсивности строительства новых многоквартирных жилых домов (180 417,4 кв. м, или 46,4 %). К таким же типовым распределениям относятся Кузнецкий, Бессоновский и Мокшанский районы. Иная си-

туация складывается в районах, не имеющих непосредственных границ с городами областного значения. В качестве примера рассмотрим Белинский и Башмаковский районы (рис. 4).

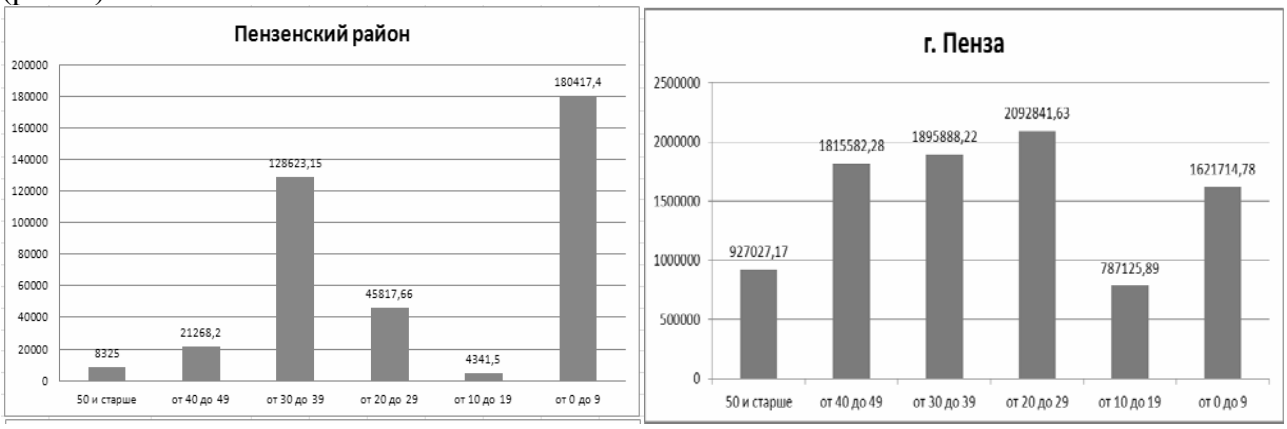

Рис. 3. Особенности распределения жилых площадей многоквартирных жилых домов (кв. м.) в г. Пензе и Пензенском районе по возрастным группам

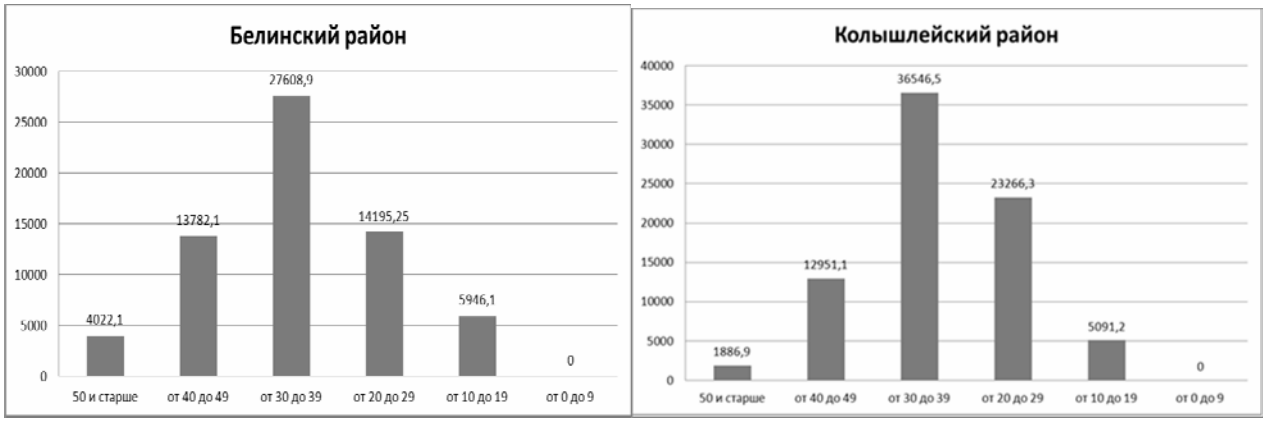

Рис. 4. Особенности распределения жилых площадей многоквартирных жилых домов (кв. м) в Белинском и Колышлейском районах по возрастным группам

В районах третьей группы наблюдается спад нового строительства многоквартирных жилых домов, вызванный отсутствием предложений по такому жилью и спроса из-за ориентации на приоритеты сельского индивидуального жилья. Поэтому в 13 районах Пензенской области за последние 9 лет не построено ни одного многоквартирного жилого дома.

На заключительном этапе исследования в рамках данного научного результата были выявлены особенности распределения жилых площадей в многоквартирных жилых домах Пензенской области по степени урбанизации и социально-экономического развития. Необходимо отметить, что социально-экономические процессы на территории региона в значительной степени определяют развитие ЖКХ и строительного комплекса. Один из ключевых показателей, характеризующий степень урбанизации территории субъекта федерации – наличие городских агломераций. Для учёта специфики отдельных районов осуществлено ситуационное зонирование территории Пензенской области по уровню связи районов и населённых пунктов с региональными городскими агломерациями. При этом установлены следующие ситуационные зоны и группы: Z1 − города Пенза, Заречный, Кузнецк; Z2 − территории, тяготеющие к крупным городам (Кузнецкий, Бессоновский, Пензенский, Мокшанский районы); Z3 − относительно обособленные районы

(Башмаковский, Бековский, Белинский, Вадинский, Городищенский, Земетчинский, Иссинский, Каменский и др.).

Таким образом, тенденциями развития капитального ремонта в многоквартирных жилых домах в Пензенской области являются: сокращение темпов капитального ремонта; снижение бюджетного субсидирования; неравномерность распределения жилищного фонда по районам Пензенской области; незначительная вариация среднего срока эксплуатации жилых домов; однородный характер закономерностей распределения площадей многоквартирных домов для районов, расположенных в зоне близости с городами, имеющими признаки агломераций; спад нового строительства в сельской местности.

3. Модель организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов.

Выполненные исследования позволили осуществить авторское моделирование организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в рамках перехода к самофинансированию капитального ремонта за счет средств собственников. Полученные результаты представлены на рис. 5.

Организационно-экономический механизм направлен на формирование условий для простого воспроизводства жилого фонда многоквартирных домов в системе капитального ремонта.

Предлагаемый механизм основан на взаимодействии субъектов управления федерального ($С_{ФУ}$) и территориального уровней ($С_{ТУ}$), состоящих из органов власти и подчинённых организаций, и объектов управления ($О_У$), к которым относятся владельцы жилых помещений в МКД ($Д^j$) и региональный фонд капитального ремонта.

Разработанный механизм направлен на реализацию стратегии по воспроизводству жилого фонда многоквартирных домов в системе капитального ремонта в несколько этапов. Начальный этап 1 (НЭ(1)) сопряжён с изменениями организационно-правового поля. На второй стадии начального этапа проводятся мероприятия по созданию, правовому и финансовому обеспечению региональных организационных структур управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов.

Дальнейшая реализация стратегии по воспроизводству жилого фонда многоквартирных домов на уровне объектов управления ($О_У$) сопровождается установлением на общем собрании домовладельцев уровня взносов, типов инвестиционных портфелей, уровня интеграции и сроков проведения капитального ремонта в случае формирования фонда на специальном счёте. В противном случае перечисленные вопросы решает региональный оператор.

Капитальный ремонт предполагается осуществлять за счёт средств государственной корпорации «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», распределяемых между субъектами федерации, региональных и муниципальных субсидий и платежей собственников.

В целях подготовки и энергоэффективной реализации инвестиционных портфелей типов А, В и С в процессе деятельности регионального оператора предлагаются инструменты, направленные на формирование функциональных стратегий развития организационно-экономического механизма: анализ и мониторинг жилого фонда многоквартирных домов с ситуационным зонированием площадей по территориям, срокам эксплуатации и степени урбанизации (R-1), прогнозирование ситуационной реализации стандартизированных инвестиционных портфелей на основе многовариантного моделирования сроков накоплений и уровней платежей домовладельцев на КР (R-2), формирование функциональных стратегий развития управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов на основе систем взаимного софинансирования с различной степенью интеграции домов при образовании фондов капитального ремонта (R-3).

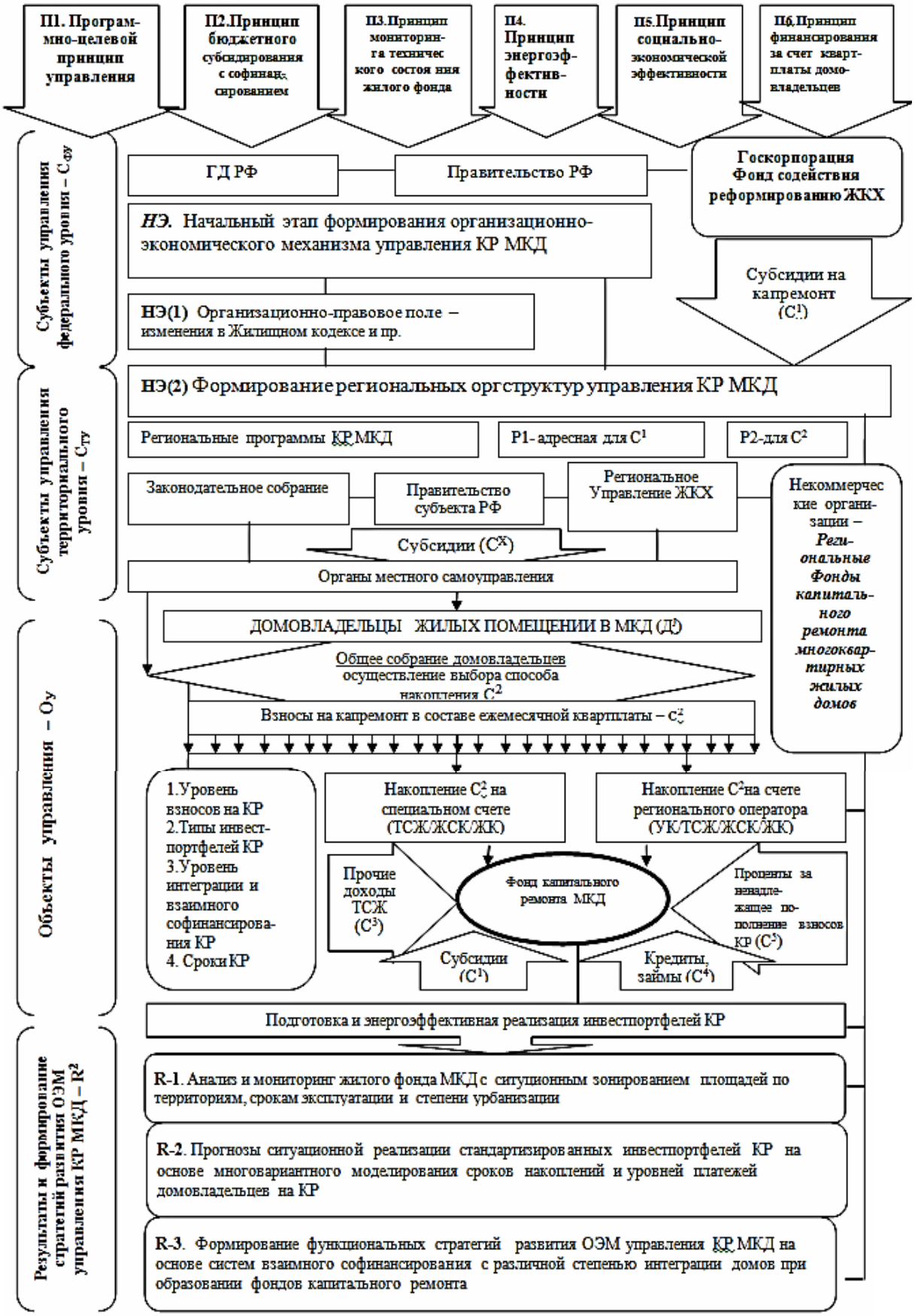

Рис. 5. Организационно-экономический механизм формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов в рамках перехода к финансированию капитального ремонта за счет средств собственников

Одним из центральных элементов разработанного организационно-экономического механизма является деятельность Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов. Очень важно при этом обеспечить формирование функциональных стратегий (R-3) управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов на основе системы взаимного финансирования.

В качестве отдельной разновидности функциональных стратегий предлагается использовать специализированные функциональные стратегии, связанные с деятельностью регионального оператора по управлению капитальным ремонтом, который будет функционировать в виде некоммерческой организации в форме регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов:

1) начальная стратегия деятельности фонда (до 3 лет): «Стартовая стратегия сдержанного развития» – ССР. Предполагается, что работа фонда будет основываться на минимальных платежах с максимальными сроками накоплений для реализации самых дешёвых инвестиционных пакетов типа А с ориентацией на достижение к концу периода среднего коэффициента интеграции в системах взаимного финансирования равного 10. Этот стратегический подход реализуется работой фонда в ситуационной зоне типа Zminc коэффициентом интеграции до 10;

2) последующие 4-6 лет деятельности фонда предполагается развивать по «Стратегии умеренного наращивания» – СУН. В рамках стратегии должны быть предусмотрены переходы от минимальных платежей до среднего уровня (от 6,6 до 20 руб./кв. м.), что иллюстрируется работой фонда в зоне Zmid. Так же при этом коэффициент интеграции домов в системах взаимного финансирования увеличивается с 20 до 50. Данная стратегия предусматривает переход от инвестиционного портфеля типа А к инвестиционному портфелю типа В. Следует отметить, что основной эффект от капитального ремонта связан с реконструкцией инженерных систем жизнеобеспечения зданий;

3) последующие 7 и более лет деятельности фонда – это «Стратегия активного и долгосрочного интегрированного развития» – САДИР. Данная стратегия предусматривает переход к обязательному капитальному ремонту на основе инвестиционных портфелей типа С. В обязательном порядке важно обеспечить приоритет только высокоэнергоэффективных программ и проектов капремонта. Также предполагается, что фонд будет работать в зоне с минимальными сроками накоплений Zmin и с увеличенными платежами свыше 50 руб./кв. м. При этом достигаются максимальные коэффициенты объединения всех домов с коэффициентом аккумулирования свыше 50 домов в системах взаимного финансирования капремонта.

В качестве основных территориальных элементов интеграционных процессов объединения жилых домов в рамках фонда необходимо использовать муниципальные образования. Процесс интеграции рекомендуется начать с объединения близлежащих домов со сходным возрастом и физическим износом. Для этих целей фонд должен формировать отдельную систему финансового учёта накоплений по муниципальным районам.

4. Варианты стратегий формирования и развития деятельности фонда капитального ремонта в рамках системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов на основе организационно-экономического механизма.

Реализация предложений по программно-целевому развитию организационно-экономического механизма системы управления капитальным ремонтом многоквартирного жилого фонда предполагает разработку прогнозов реализации стандартизированных инвестиционных портфелей, предложенных ранее. В первую очередь, осуществлены прогнозы ситуационной реализации применительно к стандартизированному инвестиционному портфелю типа А «Эконом-класс». Результат такой работы представлен в виде прогнозных моделей, одна из которых показана на рис.6, и позволяет осуществить мно-

говариантное зонирование зависимости сроков осуществления капитального ремонта и объёмов годовых накоплений от величины платежей.

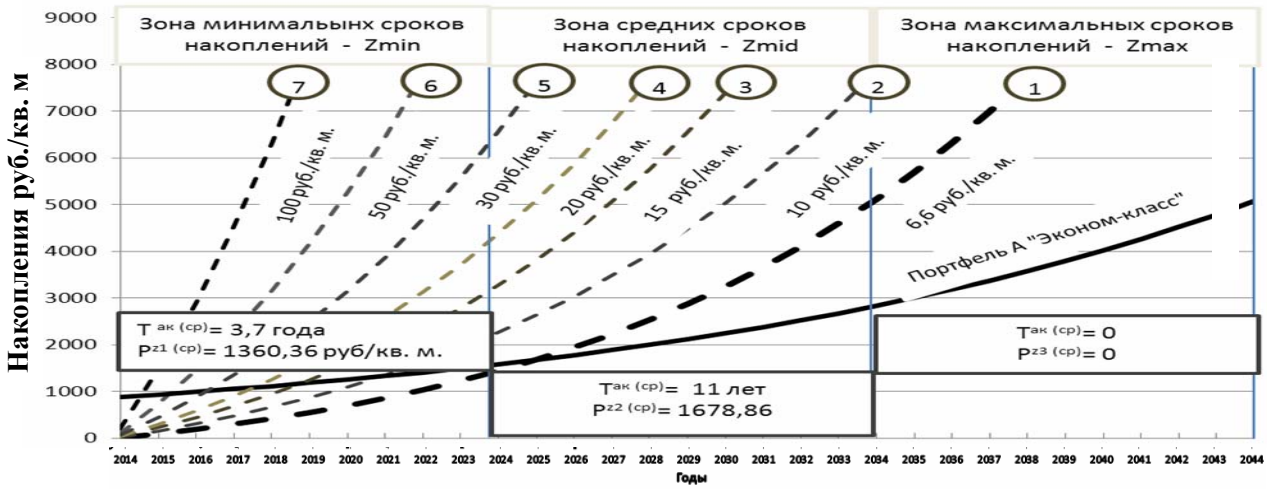

Рис. 6. Многовариантное прогнозирование сроков реализации стандартизированного инвестиционного портфеля на капитальный ремонт типа А «Эконом-класс» в зависимости от объёмов годовых накоплений на капремонт многоквартирных домов

Выполненное моделирование позволило выделить следующие ситуационные зоны для определения прогнозных сроков накопления взносов трёх типов: зона максимальных сроков накоплений (Zmax) – от 20 до 30 лет. В ней отсутствует точка аккумуляции; зона средних сроков накоплений (Zmid) – от 10 до 20 лет. В данной зоне присутствует только одна точка аккумуляции для уровня платежей в 6,6 руб./кв. м. Средняя сумма аккумуляции составила 1678,86 руб./кв. м. при сроке аккумуляции для данной зоны – 11 лет. Величина интегральных накоплений составила 1678,86 руб./кв. м. для данной точки аккумуляции; зона минимальных сроков накоплений (Zmin) – от 0 до 10 лет. Всего в данной зоне 6 точек аккумуляции для линий (2-7). Средняя сумма аккумуляции составила 1360,36 руб./кв. м при среднем сроке аккумуляции 3,7 года для данной зоны. Аналогичные методические расчеты были выполнены для стандартизированного инвестиционного портфеля капремонта типа В «Энергоэффективный min» и типа С «Энергоэффективный max».

Также было осуществлено многовариантное ситуационное прогнозирование расчётных сроков накоплений годовых взносов для стандартизированных инвестиционных портфелей капремонта А, В и С на основе изменения сроков и объёмов накоплений годовых взносов в зависимости от количества объединяемых жилых домов в единой экономической системе финансирования этой деятельности (прогнозирование сроков реализации стандартизированного инвестиционного портфеля типа А представлено на рис.7).

Рис. 7. Многовариантное прогнозирование сроков реализации стандартизированных инвестиционного портфеля типа А в зависимости от количества объединяемых жилых домов

Прогнозирование осуществлялось через принятую веерную систему пошагового изменения количества объединяемых жилых многоквартирных домов при условии получения одобрения этой деятельности на общем собрании домовладельцев. В качестве начальной точки веерного моделирования принят вариант без интеграции, когда накопление и использование платежей осуществляется только для одного жилого дома. Типовая веерная система принята с изменением от единичной интеграции (график 1, Ki=1) до графика 2 с Ki=10, графика 3 с Ki=20, графика 4 с Ki=50, графика 5 с Ki=60 и графика 6 с Ki=70. Полученная графическая веерная модель пересекается с различными типами инвестиционных портфелей А, В, С. Выявляемые при этом точки пересечения служат основой для достижения суммарных накоплений, достаточных для осуществления капремонта. При этом можно выделять различные ситуационные зоны сроков накоплений, достаточных для реализации различных типов инвестиционных портфелей.

Проведённый анализ полученных многовариантных прогнозных моделей позволяет выделить следующие их характерные особенности. Во-первых, необходимо обратить внимание на относительно небольшой период накоплений средств на капитальный ремонт. Так, графики 3-6 образуют точки аккумуляции с портфелями А и В в среднем за 1 год. График 2 с K_i=10 образует точки аккумуляции с портфелями А и В через 1 и 2 года соответственно. Стоимость наиболее затратного инвестиционного портфеля типа С «Энергоэффективный max», благодаря интеграции, удаётся достичь через 6 лет при K_i=10, через 3 года при K_i=20, через 1 год при K_i=50, K_i=60, K_i=70. Во-вторых, значительный по величине коэффициент интеграции (K_i=50, K_i=60, K_i=70) позволяет покрыть расходы на капитальный ремонт на ранней временной стадии и тем самым избежать рисков, вызванных макроэкономической нестабильностью. После сравнения веерных моделей регулирования скорости накопления средств на капитальный ремонт посредством интеграции и изменения величины платежа можно сделать вывод о большей эффективности применения интеграционного подхода.

В качестве дополнительных научно-практических инструментов прогнозирования сроков реализации принятых стандартизированных инвестиционных проектов капремонта были предложены следующие ***варианты функциональных стратегий*** управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов:

Функциональная стратегия №1: «Стратегия единичной интеграции». Предусматривает накопление платежей на капитальный ремонт только в пределах одного жилого дома (рис. 8).

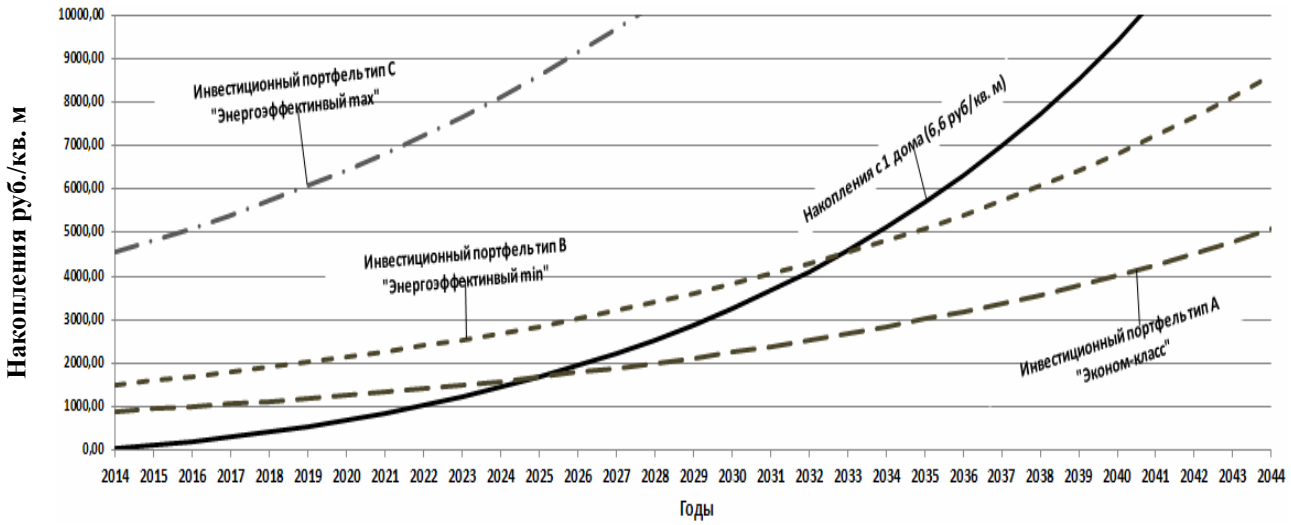

Рис. 8. Моделирование реализации функциональной стратегии №1:
«Стратегия единичной интеграции»

Стратегия единичный интеграции связана с накоплениями взносов на капитальный ремонт только за счет платежей собственников с одного многоквартирного жилого дома. Основное преимущество данной стратегии – ее надежность, независимость от других участников отношений в сфере капремонта, минимальные значения взносов. Основной недостаток – длительность сроков накопления. Реализация инвестиционных портфелей типов А и В возможна через 11 и 19 лет соответственно. Объём накоплений, достаточных для реализации инвестиционного портфеля типа С, не аккумулируется и за 30 лет.

Функциональная стратегия №2: «Стратегия множественной интеграции по фиксированным коэффициентам объединения». Она предусматривает интеграционные процессы на основе отдельных технико-экономических обоснований, подтверждающих необходимость отдельных целесообразных показателей интеграции домов в процессе объединения.

Функциональная стратегия №3: «Стратегия интеграции, обеспечивающая накопление в рамках годового цикла планирования по инвестиционному портфелю типа А». Данный тип стратегии связан с выбором минимально необходимых домов, достаточных для накопления средств за годовой цикл планирования для реализации инвестиционного портфеля типа А в единой экономической системе взаимного финансирования работ по капремонту. Полученная иллюстративная модель показана на рис. 9.

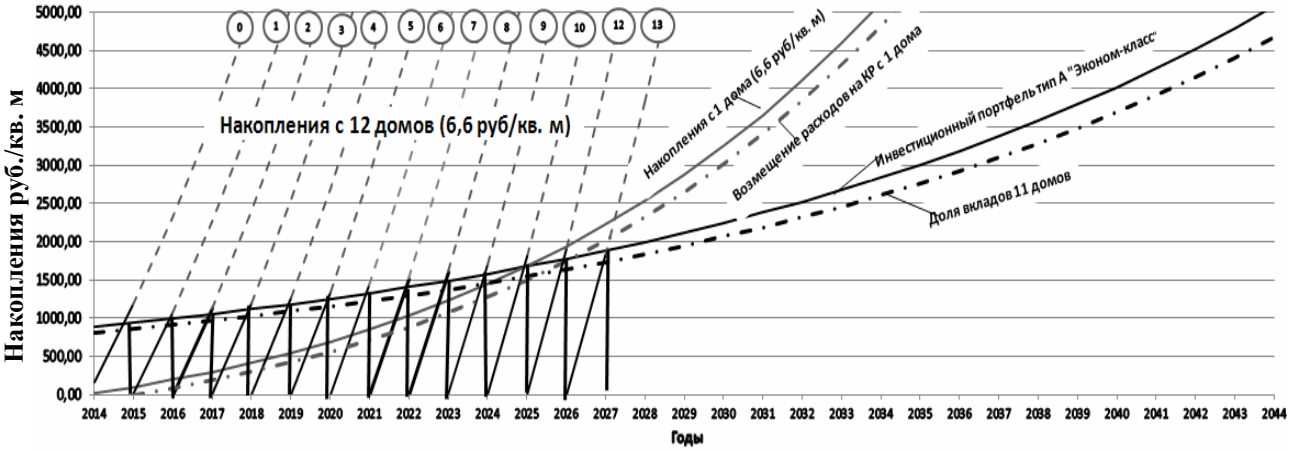

Рис. 9. Моделирование реализации функциональной стратегии №3: «Стратегия интеграции, обеспечивающая накопление в рамках годового цикла планирования по инвестиционному портфелю типа А»

Данная модель прогнозирует цикличность накоплений и их реализаций на инвестиционный портфель типа А по удельным единичным платежам на капремонт в рамках ежегодных взносов собственников в целях аккумулирования сумм в системах взаимного финансирования. Показано, что такие интеграционные накопления обеспечивает группа из 11 домов. При этом общие накопленные суммы в течение одного года тратятся последовательно на один дом, а затем наступает период возврата средств, полученных от доноров-домов. В течение 12-летнего срока в этой модели заканчивается цикл взаимного финансирования по портфелю типа А.

Функциональная стратегия №4: «Стратегия интеграции, обеспечивающая накопление в рамках годового цикла планирования по инвестиционному портфелю типа В» (рис. 10).

Комментарии к данной модели аналогичны предшествующей модели прогнозирования, показанной на рис. 9, но они применимы только к стандартизированному инвестиционному портфелю типа В «Энергоэффективный минимум». При этом цикл взаимного финансирования для выполнения работ по капитальному ремонту уже обеспечивается 20 домами.

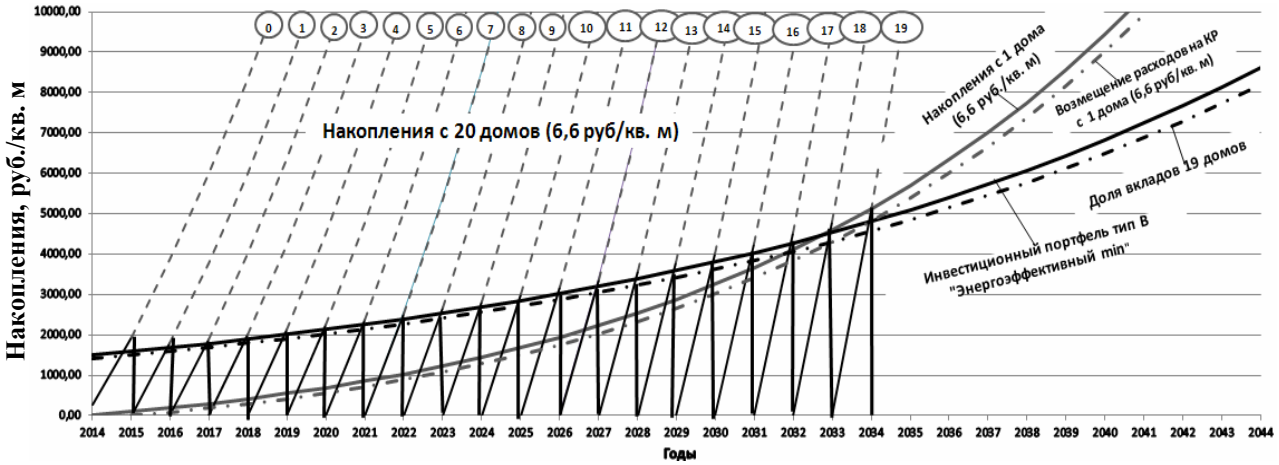

Рис. 10. Моделирование реализации функциональной стратегии №4: «Стратегия интеграции, обеспечивающая накопление в рамках годового цикла планирования по инвестиционному портфелю типа В»

Функциональная стратегия №5: «Стратегия интеграции, обеспечивающая накопление в рамках годового цикла планирования по инвестиционному портфелю типа С» (рис. 11).

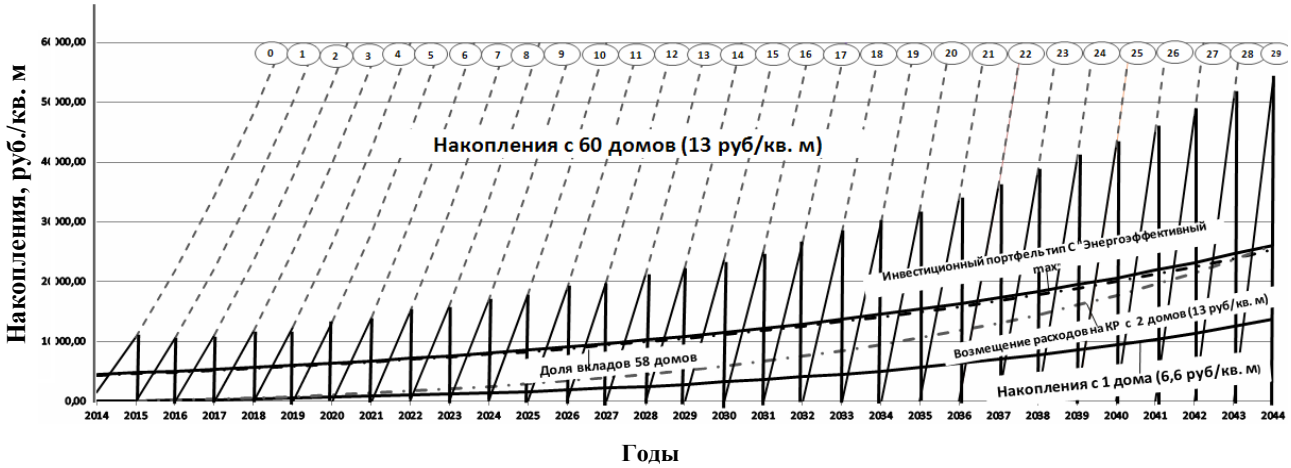

Рис. 11. Моделирование реализации функциональной стратегии №5: «Стратегия интеграции, обеспечивающая накопление в рамках годового цикла планирования по инвестиционному портфелю типа С»

Функциональная стратегия №5 предусматривает моделирование прогнозов сроков реализации инвестиционного портфеля типа С «Энергоэффективный максимум» в зависимости от накоплений платежей на капитальный ремонт от 60 домов, интегрированных в систему взаимного финансирования капремонта. При этом возможна реализация накопленных средств одновременно с двух жилых домов, но при условии начальных платежей в размере 13 руб./кв. м, поскольку удельные платежи в размере 6,6 руб./кв. м не позволяют накопить сумму, необходимую для реализации мероприятий портфеля типа С.

Функциональная стратегия №6: «Стратегия локальной интеграции в рамках единой управляющей компании или ТСЖ» предполагает интеграцию в пределах зон влияния соответствующей управляющей компании или ТСЖ.

Функциональная стратегия №7: «Стратегия территориальной интеграции в рамках единых микрорайонов жилой застройки и муниципалитетов» отличается от предыдущих стратегий масштабом охвата. В рамках стратегии №7 могут объединяться накопления десятков и даже сотен жилых домов в пределах территории, согласно элементам планировочной структуры (микрорайон, жилой район).

Функциональная стратегия №8: «Комбинированная функциональная стратегия». Она позволяет использовать все характерные элементы всех ранее представленных стра-

тегий в рамках определенных сочетаний и этапов их реализации с учётом местных территориальных условий расположения домов.

Предлагается в качестве главной функциональной стратегии выделить стратегию, связанную с взаимным финансированием многоквартирных жилых домов в рамках фонда. Данную стратегию можно назвать «Стратегия приоритета при взаимном финансировании капитального ремонта» (СПВС). Эта стратегия должна охватить большую часть жилого фонда по сравнению с иными стратегиями. По сути фонд должен выполнять экономическую функцию ссудосберегательной системы взаимного финансирования капитального ремонта, которая должна обеспечиваться за счёт приоритетного сбора денег в единой территориальной системе с группы домов с небольшим сроком эксплуатации в пользу групп домов с большим возрастом. Также должен быть обеспечен строгий учёт возврата полученных финансовых средств при взаимном финансировании капремонта. При этом к разным домам по степени физического износа могут применяться различные типы функциональных стратегий. Так, например, для домов со сроком эксплуатации более 30 лет, а также домов, близких к ветхому и аварийному состоянию можно применить специальные ускоряющие стратегии перехода к высокоэнергоэффективному капитальному ремонту.

5. Практические рекомендации по многовариантному ситуационному прогнозированию программы капитального ремонта для типового многоквартирного дома с расчетами экономической эффективности.

В результате программно-целевого моделирования проведен анализ экономической эффективности энергосберегающих мероприятий в рамках проведения капитального ремонта многоквартирных домов в Пензенской области по основным ремонтным пакетам в наиболее крупной зоне – г. Пензе. В качестве работ по капремонту рассмотрено утепление фасада, чердачного перекрытия и перекрытия над подвалом, а также замена окон лестничных узлов. Наружные стены утепляются плитами пенополистирольными ПСБс-35 ГОСТ 15588-86 толщиной 80 мм. Чердачное перекрытие также утепляется плитами пенополистирольными ПСБс-35 ГОСТ 15588-86 толщиной 110 мм. Перекрытие над подвалом утепляется минераловатными плитами толщиной 180 мм. Были составлены сметы на утепление ограждающих конструкций с использованием ТЕР-2001 по Пензенской области (в ред. 2009 г). Общая сметная стоимость энергосберегающих мероприятий составила 5 781 457 руб. в ценах по состоянию на III квартал 2013 г. с НДС. Был рассчитан энергетический паспорт для анализируемого многоквартирного жилого дома по методике Свода правил СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий». Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003.

Результаты моделирования зависимости изменения сроков и объёмов накоплений годовых взносов от количества объединяемых многоквартирных жилых домов выполнены в рамках реализации инвестиционного портфеля типа А «Эконом-класс». Смоделированы накопления ежемесячных взносов на капитальный ремонт с 12, 20 и 50 домов в целях аккумулирования сумм в системах взаимного финансирования, необходимых для проведения капремонта ежегодно на 1 дом в рамках функциональных стратегий 3, 5, 7. Прогнозы показывают, что аккумуляция средств, достаточных для капремонта одного дома, обеспечивается реализацией коэффициентом интеграции (Ki) больше единицы в течение 1 года.

Результаты моделирования зависимости изменения сроков и объёмов накоплений годовых взносов от количества объединяемых домов в рамках инвестиционного портфеля типа В «Энергоэффективный min» свидетельствуют об увеличении сроков накопления в случае с одним домом с 10 до 19 лет. Однако накопление посредством интеграции 12, 20 и 50 домов позволяет накопить сумму, достаточную для проведения капремонта за 1 год в соответствии с положениями функциональных стратегий 3, 5, 7.

Для инвестиционного портфеля типа С «Энергоэффективный max» характерна закономерность, заключающаяся в выходе из зоны годовых накоплений стратегий с Ki=12 и Ki=25. Накопления с 50 МКД позволяют провести капремонт в 2 домах за год.

Улучшение теплозащитных свойств ограждающих конструкций после проведённых мероприятий позволяет получить ежегодную экономию тепловой энергии на отопление зданий за отопительный период 207 Гкал/год. Результаты расчётов показывают, что экономический эффект составит для типового многоквартирного дома составит 1 145 тыс. руб.

III ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Установлено, что существующие темпы проведения капитального ремонта не соответствуют потребностям общества. При реализации системы управления капитальным ремонтом многоквартирных домов на основе обязательных платежей возникают противоречия, обусловленные необходимостью аккумуляции в сжатые сроки денежных средств в достаточных для проведения капитального ремонта объёмах и низкой платёжеспособностью значительных групп населения. Разработка организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов без участия или с минимально возможным участием в софинансировании бюджетов всех уровней способствует увеличению объёмов проводимого капитального ремонта и повышению качества жизни.
2. Раскрыто понятие «капитальный ремонт многоквартирных жилых домов», под которым понимается «организационно-экономический, инженерно-технический и управленческий процесс простого воспроизводства жилого фонда, связанный с частичным возмещением физического и морального износа путем полной или частичной замены элементов конструкций, инженерно- технических систем и благоустройство территории с учетом приоритетной ориентации на энергоэффективные инвестиционные портфели в условиях перехода к финансированию ремонта многоквартирных жилых домов за счет средств собственников». В связи с этим уточнено понятие «система управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов», которое рассматривается как «комплекс организационных структур, обеспечивающих регулярное проведение работ по капитальному ремонту в рамках инвестиционных портфелей на основе стратегического планирования в целях обеспечения установленных стандартов качества жилищно-коммунального обслуживания».
3. Предложенное автором уточнение понятий «капитальный ремонт многоквартирных жилых домов» и «система управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов» позволяет учитывать современную специфику организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов, которая заключается в усилении роли собственников помещений при принятии решений об объемах, видах, стоимости и периодичности проведения капитального ремонта.
4. Анализ структуры жилого фонда РФ во взаимосвязи с его физическим износом и объемами капитального ремонта многоквартирных жилых домов показал, что более половины жилого фонда многоквартирных домов нуждается в проведении капитального ремонта, группа домов с износом от 31 до 65 % составляет 1611,6 млн кв. м. В условиях перехода обязательств по финансированию капитального ремонта в полном объёме к собственникам помещений в многоквартирных жилых домах возникает необходимость в разработке организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов, направленного на реализацию стратегий по воспроизводству жилого фонда.
5. Выявленные тенденции развития капитального ремонта многоквартирных жилых домов Пензенской области на основе анализа состояния жилого фонда многоквартирных домов и закономерностей ситуационного зонирования по площади, срокам эксплуатации,

степени урбанизации и социально-экономического развития (сокращение темпов капитального ремонта; снижение бюджетного субсидирования; неравномерность распределения жилищного фонда по районам; незначительная вариация среднего срока эксплуатации жилых домов; однородный характер закономерностей распределения площадей многоквартирных домов для районов, расположенных в зоне близости с городами, имеющими признаки агломераций; спад нового строительства в сельской местности) позволяют целенаправленно сформулировать критерии эффективного функционирования организационно-экономического механизма формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов.

6. Разработаны критерии эффективного функционирования системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов, такие как: целевое и рациональное использование жилищного фонда для удовлетворения потребностей собственников; периодичность проведения работ по капитальному ремонту; выявление источников и объёмов финансирования капитального ремонта, систематическое поступление денежных средств и проведение мероприятий по планированию и контролю использования финансовых поступлений, способствующие выявлению основных направлений моделирования организационно-экономического механизма.

7. Предложен организационно-экономический механизм формирования и развития системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов, опирающийся на такие инструменты как: переход к финансированию за счет средств собственников, минимальное участие в субсидировании органов государственной власти и обеспечивающий поэтапную реализацию различных вариантов стратегий финансирования капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

8. Решение задачи многовариантного ситуационного зонирования расчётных сроков накоплений годовых взносов для инвестиционных портфелей капитального ремонта многоквартирных жилых домов даёт возможность управляющим организациям установить зависимость сроков накопления средств на капитальный ремонт от уровней платежей и количества объединяемых домов на основе раздельного моделирования по различным типам инвестиционных портфелей.

9. Разработка функциональных стратегий, предполагающая моделирования рациональных вариантов развития деятельности регионального фонда капитального ремонта в зависимости от уровней платежей, коэффициентов интеграции и территориальных зон обеспечивают ускоренное накопление средств и определение величины ежемесячных взносов на капитальный ремонт многоквартирных жилых домов.

10. Расчёты экономической эффективности проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов на основании разработанных рекомендаций по реализации инвестиционных портфелей показывают, что экономический эффект для типового многоквартирного дома составляет 1 145 тыс. руб.

11. Разработанные автором практические рекомендации по построению организационно-экономического механизма формирования и развитию системы управления капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов могут быть использованы в деятельности управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК, ЖК, государственных и муниципальных органов власти России с учётом региональной специфики.

СПИСОК РАБОТ, В КОТОРЫХ ОПУБЛИКОВАНЫ ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕТРАТЦИИ

В изданиях, входящих в перечень ВАК:

1. Букин, С.Н. Экономическая эффективность инвестирования в инновационную деятельность предприятий строительного комплекса [Текст] / Т.И. Хаметов, С.Н. Букин // Региональная архитектура и строительство. – 2012.– №1 **(перечень ВАК)** – 0,58 п. л. (0,29 лично автором).

2. Букин, С.Н. Анализ практики в сфере управления объектами жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / Т.И. Хаметов, С.Н. Букин // Региональная архитектура и строительство. – 2012.– №3 **(перечень ВАК).** – 0,69 п. л. (0,4 лично автором).

3. Букин, С.Н. Выделение значимых факторов, влияющих на эффективность системы управления объектами жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / Т.И. Хаметов, С.Н. Букин // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. – 2013.– №2 (24) **(перечень ВАК).** – 0,81 (0,5 лично автором).

4. Букин, С.Н. Анализ этапов развития жилищно-коммунального хозяйства России и особенностей правового регулирования капитального ремонта. Современные проблемы науки и образования [Электронный ресурс] / Т.И. Хаметов, Ю.О. Толстых, С.Н. Букин // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 2 **(перечень ВАК).** – URL: www.science-education.ru/116-12306 (дата обращения: 28.04.2014). – 0,98 п. л. (0,33 лично автором)

5. Букин, С.Н. Анализ закономерностей ситуационного зонирования жилищного фонда многоквартирных домов Пензенской области по площади и фактическому возрасту [Электронный ресурс] /С.Н. Букин // Фундаментальные исследования. – 2014. – №6 (2) **(перечень ВАК).** – URL: http://www.rae.ru/fs/?section=content&op=show_article&article_id=10003421 (дата обращения: 3.06.2014) 0,58 (0,58 лично автором).

6. Букин, С.Н. Сравнительный анализ методов определения экономической эффективности системы управления объектами жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / С.Н. Букин // Приволжский научный журнал. – 2014. – №2 **(перечень ВАК).** – 0,75 п. л. (0,75 лично автором).

В других научных изданиях:

7. Букин, С.Н. Проблемы эффективного использования энергоресурсов в сфере ЖКХ [Текст] / С.Н. Букин// Сборник материалов международной научно-практической конференции «Актуальные экономические проблемы современного состояния и прогнозирования развития строительного комплекса». – Пенза, ПГУАС, 2012. – 187 с. – 0,35 п. л. (0,35 лично автором).

8. Букин, С.Н. Проблемы развития жилищно-коммунального комплекса на региональном уровне [Текст] / С.Н. Букин // Сборник статей IV Международной научно-практической конференции «Формирование новой экономики XXI века». Приволжский дом знаний. – Пенза, 2012. – 93 с. − 0,17 п. л. (0,17 п.л. лично автором).

9. Букин, С.Н. Особенности управления жилищно-коммунальным хозяйством в западных странах [Текст] / С. Н. Букин, Т. И. Хаметов // Сборник научных трудов международной научной конференции «Промышленно-строительный комплекс. Технологии, экономика, транспорт, экология, образование». – Пенза, ПГУАС, 2012. – 215 с. – 0,17 п. л. (0,09 п. л. лично автором).

10. Букин, С.Н. Актуальные вопросы функционирования жилищно-коммунального хозяйства в России [Текст] / С.Н. Букин, Т.И. Хаметов // Сборник научных трудов международной научной конференции «Промышленно-строительный комплекс. Технологии, экономика, транспорт, экология, образование». – Пенза: ПГУАС, 2012. – 215 с. − 0,17 п. л. (0,09 п. л. лично автором).

11. Букин, С.Н. Определение показателей эффективности управления объектами жилищно-коммунального хозяйства в составе земельно-имущественного комплекса [Текст] / С.Н. Букин, Т.И. Хаметов // Сборник научных трудовVIII Международной научно-практической конференции «Управление земельно-имущественными отношениями». – Пенза: ПГУАС, 2012. – 215 с. – 0,17 п. л. (0,09 п. л. лично автором).

12. Букин, С.Н. Актуальные проблемы использования энергетических ресурсов в сфере жилищно-коммунального хозяйства России [Текст] / С. Н. Букин // Третья всероссийская научно-техническая интернет-конференция «Кадастр недвижимости и монито-

ринг природных ресурсов». – Тула: Тульский государственный университет, 2013. – 356 с. – 0,17 п. л. (0,17 п. л. лично автором).

13. Букин, С.Н. Актуальные вопросы обеспечения коммунальной инфраструктурой развивающихся селитебных территорий (на примере города Пенза) [Текст] / С. Н. Букин // Четверта науково-технічна конференція студентов, аспірантів і молодих учених. «Наукова весна - 2013». Державний вищий навчальний заклад "НАЦІОНАЛЬНИЙ ГІРНИЧИЙ УНІВЕРСИТЕТ". –Дніпропетровськ, 2013. – 610 с. − 0,23 п. л. (0,23 п. л. лично автором).

14. Букин, С.Н. Обзор развития жилищно-коммунального хозяйства в рамках стратегического развития территорий [Текст] /С.Н. Букин // Молодь: наука та інновації Матеріали І-ї Всеукраїнської науково-технічної конференції студентів, аспірантів і молодих учених (Дніпропетровськ, 3-4 грудня 2013 року). – Д.: Державний ВНЗ "НГУ", 2013. − 693 с. − 0,23 п. л. (0,23 п. л. лично автором).

15. Хаметов, Т.И. Определение качества функционирования системы управления объектами жилищно-коммунального хозяйства [Текст] / С.Н. Букин, Т.И. Хаметов // Університетські наукові записки. – Украина, Хмельницк, 2013. – 440 с. − 0,92 п. л. (0,46 п. л. лично автором).

16. Букин, С.Н. Использование опыта западных стран в целях развития регионального жилищно-коммунального хозяйства в России [Текст] / С. Н. Букин // Сборник материалов XVII Всероссийской научно-практической конференции «Стратегия устойчивого развития регионов России». − Новосибирск: Изд-во. ЦРНС, 2013. – 252 с. − 0,23 п. л. (0,23 п. л. лично автором).

Букин Сергей Николаевич

ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ ФОРМИРОВАНИЯ И РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ КАПИТАЛЬНЫМ РЕМОНТОМ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание учёной степени
кандидата экономических наук

Подписано в печать 7.10.14. Формат 60×84/16.
Бумага офсетная. Печать на ризографе.
Уч.-изд. л. 1,0. Тираж 110 экз. Заказ № 378.

E-mail: office@pguas.ru, www.pguas.ru
Отпечатано в ООО «Интеллект-сервис».
440028, г. Пенза, ул. Беляева, 14а.