МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Казанский государственный архитектурно-строительный университет

На правах рукописи

Буркеев Данил Оскарович

УПРАВЛЕНИЕ КАЧЕСТВОМ ЖИЛОЙ СРЕДЫ В ПРОГРАММАХ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

ДИССЕРТАЦИЯ
на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель:
доктор экономических наук,
профессор Романова А.И.

Казань 2014

ВВЕДЕНИЕ…….…….. 3

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КАЧЕСТВА ЖИЛОЙ СРЕДЫ…….. 11
1.1. Функциональная роль жилой среды как экономического блага населения…… 11
1.2. Авторская трактовка сущностной характеристики научных категорий доступности и качества жилой среды …….. 23
1.3. Особенности системы контроля качества ремонтных работ …… 37

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ, ВЛИЯЮЩЕЙ НА ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАЧЕСТВЕННОГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА…… 49
2.1. Анализ инвестиционных проблем расширения модернизационных функций жилищного фонда с учетом доступности жилой среды в программах капитального ремонта недвижимости…….. 49
2.2. Предпосылки комплексного решения проблем проведения качественного капитального ремонта жилищного фонда города…….. 62
2.3. Формирование конкурентных преимуществ предприятий, задействованных в реализации программ капитального ремонта……. 83

ГЛАВА 3. ОБОСНОВАНИЕ И РЕАЛИЗАЦИЯ МЕР ПО УПРАВЛЕНИЮ КАЧЕСТВОМ ЖИЛОЙ СРЕДЫ В ПРОГРАММАХ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ……..... 91
3.1. Разработка метода расчета качества жилой среды при проведении капитального ремонта……... 91
3.2. Применение перспективных технологий контроля качества ремонтных работ…… 101
3.3. Разработка организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом с элементами расширения модернизационных функций жилищного фонда…….. 121

ЗАКЛЮЧЕНИЕ…… 137
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК…… 140
ПРИЛОЖЕНИЯ……... 160

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Улучшение качества жилой среды является основополагающим фактором поступательного развития общества и страны в целом. Сегодня можно констатировать тенденцию роста объемов вводимого жилья практически во всех регионах страны, однако значительная часть жилищного фонда в городах страны не удовлетворяет потребности населения по качественным характеристикам, техническому содержанию и уровню благоустройства.

В течение длительного времени реализация жилищной политики осуществлялась без учёта проблем людей с ограниченными возможностями здоровья, в результате чего нерешённость вопроса качества жилой среды для значительной доли населения стала общей проблемой большинства российских регионов, в связи с чем капитальный ремонт с расширением модернизационных функций жилищного фонда требует сегодня дополнительных инвестиционных затрат. При эксплуатации объектов недвижимости в течение заданного периода для поддержания достигнутого уровня качества проведенных ремонтных работ требуется разработка и реализация мероприятий, позволяющих не только сохранить фактический уровень качества жилищного фонда, но и сформировать комфортную среду проживания для особых социальных групп - инвалидов и людей с ограниченными возможностями, поскольку повышение эксплуатационных качеств жилой среды является одним из приоритетов жилищной и социальной политики государства. Все это предопределило выбор темы диссертационного исследования, обусловило ее актуальность на современном этапе экономического развития страны.

Степень разработанности проблемы.

Российскими и зарубежными авторами постоянно ведется работа по поиску решения вопроса совершенствования методов и технологий повышения гибкости и прозрачности организационных и экономических струк-

тур управления воспроизводством жилищного фонда и капитального ремонта объектов недвижимости.

Вопросам развития и обновления объектов жилой сферы посвящены работы многих авторов: С.А.Баронина[1]., П.Г.Грабового[2], Х.М.Гумбы[3], А.Н.Кирилловой[4], К.Ю.Кулакова[5], М.Д.Мироновой[6], А.И.Романовой[7], А.Н.Ряховской, Л.Н.Чернышова, Н.М.Чикишевой[8], В.С.Чекалина и др.

Общей теории и методологии качества посвящены труды Ю.П.Адлер, Г.Г.Азгальдова, В.Г.Версана, В.Н.Войтоловского, А.В.Гличева, Е.А.Горбашко, В.А.Лапидус, В.В.Окрепиловой[9], А.И.Субетто и др. ученых. Управление качеством в строительстве исследуется в трудах И.Г.Лукмановой[10].

Качество ремонтных работ, инспектирование инвестиционного процесса и эксплуатации недвижимости исследуются в трудах А.Н.Асаула, О.Э.Бессоновой, В.С.Боголюбова, В.В.Бузырева[11], Г.М.Загидуллиной[12],

---

[1] Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья // Диссертация на соиск. Уч. Степ. Доктора экономических наук.— Москва, 2005. – 245 с.

[2]Грабовый П.Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент, недвижимости: теория, практика // науч. ред. П. Г. Грабовый ; М-во образования и науки Российской Федерации, ФГБОУ ВПО "Московский гос. строит. ун-т".-Сер. Библиотека научных проектов и разработок МГСУ, 2012. – 21с.

[3] Гумба Х.М. Оценка эффективности применения нового строительного материала / Вестник МГСУ.2012. №3. С.176-181.

[4] Кириллова А.Н., Кудашкина А.П.. Особенности и преимущества строительного аудита и финансово-технического надзора при реконструкции сложившейся городской застройки // Недвижимость: экономика, управление.-№1.-2012. С.60-63.

[5] Кулаков К.Ю. Актуальные проблемы совершенствования воспроизводственной структуры недвижимости- М.: Издательство МГСУ, 2009. – С.27-29.

[6] Романова А.И., Миронова М.Д., Ильина Е.В. Методический подход к оценке рисков и принятию решений в условиях неопределенности на рынке услуг // Управление экономическими системами, № 3, 2012.

[7] Романова А.И. Определение потребности в услугах капитального ремонта жилого фонда города Казань // Известия КГАСУ-Казань: КГАСУ, № 1 (23), 2013.-С. 234-241.

[8] Чикишева Н.М. Формирование институциональной структуры управления жилищным строительством // Дисс. на соиск. Уч. Степ. Доктора экономических наук. – Санкт-Петербург, 2000.-371с.

[9] Окрепилов В.В. Организационные методы управления качеством в условиях рыночной экономики // Дисс. на соиск. Уч. Степ. Доктора экономических наук. – Санкт-Петербург, 1992.-364с.

[10]Лукманова И.Г., Нежникова Е.В. Перспективные направления повышения качества в строительстве // Журнал промышленное и гражданское строительство. Издательство: ООО «Издательство ПГС» - Москва. - 2012. .№12. С.81-83.

[11] Бузырев В.В., Кашина Е.В. Обеспечение конкурентоспособности строительного предприятия на основе изменения структуры его имущественного комплекса // Проблемы современной экономики. Издательство: Научно-производственная компания "РОСТ" (Санкт-Петербург), 2013.- С.345-346

[12] Загидуллина Г.М. Проблемы инвестирования в жилищное строительство // Г. М. Загидуллина [и др.] ; Гос. унитарное предприятие Республики Татарстан Головная территориальная проектно-изыскательская

И.Ф.Гареева, И.П.Нужиной, А.Н.Плотникова, А.Б.Петрухина, Т.И.Хаметова и других ученых.

Анализ научной литературы зарубежных авторов показал, что теоретическая база по обеспечению конкурентоспособности и качества продукции и услуг, наиболее полно представлена в трудах М.Портера, Э.Деминга, А.Фейгенбаума, Дж.Джурана.

Не снижая значимость имеющихся работ, отметим недостаточное число исследований по таким важным проблемам функционирования ремонтно-строительного комплекса, как обоснование качественной составляющей ремонтных работ, моделирование стратегических направлений развития строительного комплекса с учетом «доступности среды» для лиц с ограниченными возможностями здоровья. Некоторые проблемы, связанные с обеспечением качества жилой среды при организации и проведении капитального ремонта жилищного фонда, продолжают оставаться малоизученными и дискуссионными. Таким образом, известные к настоящему времени исследования в данной области требуют обновления научной мысли, повышения ее теоретической и практической результативности.

Цель исследования заключается в теоретико-методическом обосновании подходов и практических рекомендаций, обеспечивающих повышение качества жилой среды в программах капитального ремонта объектов недвижимости. Для достижения цели в диссертации поставлены и решены следующие **задачи:**

- исследована функциональная роль жилой среды как экономического блага населения;
- сформулирована проблема обеспечения доступности жилой среды для лиц с ограниченными возможностями здоровья;
- систематизированы критерии для оценки качества жилой среды;

научно-производственная фирма "Татинвестгражданпроект", Казанский гос. архитектурно-строительный ун-т. Издательство: Казанский гос. архитектурно-строительный ун-т, 2010. – 230.

- предложена модель совершенствования системы контроля качества жилой среды в программах капитального ремонта жилищного фонда;

- разработан механизм распределения ресурсов, повышающий контролируемость качества производимых ремонтных работ;

- сформулированы конкурентные преимущества ремонтно-строительного предприятия;

- разработан организационно-экономический механизм управления капитальным ремонтом объектов недвижимости, обеспечивающий качественные условия проживания для всех категорий граждан.

Предметом исследования являются экономические, организационные и социальные отношения, возникающие при реализации программ капитального ремонта объектов недвижимости в условиях управления качеством жилой среды.

Объект исследования – капитальный ремонт объектов недвижимости в процессе государственного программно-целевого регулирования качества и доступности жилой среды, в том числе для лиц с ограниченными возможностями здоровья.

Рабочая гипотеза диссертационного исследования базируется на необходимости переосмысления экономической сущности процессов управления качеством и доступностью жилой среды, и разработки новых подходов к нему на основе изучения существующего зарубежного и отечественного опыта, а также организационно-экономических механизмов практической реализации программ капитального ремонта объектов недвижимости.

Методологическая, теоретическая и эмпирическая база исследования. *Методологической основой* исследования явились работы отечественных и зарубежных авторов по развитию механизма инвестирования ремонтно-строительного и жилищно-коммунального комплексов, по вопросам совершенствования методов воспроизводства жилищного фонда; фундаментальные и прикладные исследования, посвященные методиче-

ским положениям управления капитальным ремонтом в целом, и, в частности, вопросам управления качеством, с использованием методов математического, структурного, технико-экономического, логического анализа в рамках системного подхода.

Теоретической основой исследования являются труды отечественных и зарубежных специалистов, развивающих концепции качества работ по капитальному ремонту объектов недвижимости, представленные в экономической литературе и официальных источниках, методическая документация по вопросам проведения капитального ремонта жилищного фонда.

Эмпирическую базу исследования составили результаты прикладных, фундаментальных исследований, статистические, экономические и аналитические отчеты, законы РФ, муниципальные акты и распоряжения, методические и справочные материалы; нормативно-методические и правовые документы органов управления Российской Федерации и Республики Татарстан.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке и обосновании организационно-экономического механизма повышения качества жилой среды при реализации программ капитального ремонта объектов недвижимости, с расширением модернизационных функций жилищного фонда.

В результате исследований автором получены следующие основные теоретические и научно-практические результаты:

1. Дополнено определение категории «качество жилой среды», учитывающее, в отличие от существующих понятий, доступность среды для людей с ограниченными возможностями здоровья, позволяющее расширить привычные границы идентификации качества ремонтных работ в целом, и способствующее формированию обновленного понятия «управление качеством жилой среды».

2. Предложена методика оценки качества жилой среды за счет проведения капитального ремонта жилищного фонда, и учитывающая, в отличие от имеющихся методов расчета, реализацию мероприятий по обеспечению доступности жилой среды.

3. Предложена модель управления качеством жилой среды в программах капитального ремонта объектов недвижимости, основанная на внедрении схемы самоуправления собственников в процесс капитального ремонта объекта недвижимости.

4. Обоснован и реализован авторский подход к рационализации процесса управления качеством ремонта объектов недвижимости, основанный на использовании современных технологий глобальной сети Интернет.

5. Реализован организационно-экономический механизм программно-целевого планирования капитального ремонта объектов жилищного фонда, обеспечивающий качественные условия проживания для всех категорий граждан.

Обоснованность и достоверность результатов исследования.

Обоснованность результатов подтверждена теорией экономического исследования методов и научных положений, разработанных автором, с возможностью проверки выдвинутой гипотезы, что подтверждается апробацией результатов исследования.

Достоверность результатов обусловлена применением современных методик, инструментов получения, обобщения, переработки официальной статистики, экспертных отчетов, авторских наблюдений и вычислений.

Теоретическая значимость исследования заключается в разработке методических основ и оптимизации существующих мероприятий по повышению качества жилой среды в программно-целевом управлении процессом капитального ремонта с расширением модернизационных функций жилищного фонда, в том числе посредством учета потребностей людей с ограниченными возможностями здоровья.

Практическая значимость исследования заключается в повышении точности количественной оценки качества жилой среды при организации и проведении капитального ремонта объектов недвижимости, что может быть использовано в обосновании целевых программ повышения эксплуатационных характеристик жилищного фонда региона.

Соответствие диссертации Паспорту научной специальности. Отраженные в диссертации научные положения соответствуют области исследований Паспорта специальности 08.00.05 – «Экономика и управление народным хозяйством»: экономика, организация, управление предприятиями, отраслями, комплексами (строительство)»: 1.3.65. Развитие методологии управления качеством и конкурентоспособностью строительной продукции; 1.3.72. Развитие методологии комплексного управления жилищным фондом. Методы оценки эффективности эксплуатации, воспроизводства и расширения жилищного фонда (реконструкция, модернизация и новое строительство).

Апробация и реализация результатов исследования.

Основные положения диссертации докладывались и были одобрены на республиканских научных конференциях (Казань, 2011-2014гг.), на конференции «Наука и общество» (г.Донецк, 2014г.), «Актуальные проблемы молодой науки и практики» (г.Волгоград, 2013г.).

Реализация результатов исследования. Разработанные принципы повышения качества ремонтных работ и развития конкурентоспособности ремонтных предприятий апробированы в практической деятельности подразделений власти, курирующих ЖКХ, и организациях, работающих в сфере строительства и ЖКХ г. Казань и Республики Татарстан: Министерство строительства, архитектуры, и жилищно-коммунального хозяйства РТ, МКУ «Управление капитального строительства и реконструкции Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани», УК «Солнечный город», ООО УК «Райжилуправление Советского района».

Публикации. Основное содержание диссертации отражено в 13 научных работах (все по теме диссертационного исследования) общим объемом 13,5 п.л. (лично соискателя 6,5 п.л.), 4 из них опубликованы в изданиях перечня ВАК РФ (общий объем составляет 3,2 п.л., из них авторский объем - 3 п.л.). Автор участвовал в подготовке коллективной монографии по теме диссертации («Совершенствование процесса стандартизации строительных работ и ремонтных услуг для устойчивого развития региональной жилищной политики»).

Структура, объем и краткое содержание работы. Работа состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка (174 наименований), двух приложений (10 стр.), содержит 159 стр. основного текста, 13 таблиц, 26 рисунков.

Научные результаты, выносимые на защиту:

1. Обновленное понятие «качество жилой среды», учитывающее совмещение капитального ремонта и отдельных составляющих модернизации жилищного фонда.

2. Методика оценки качества жилой среды при организации и проведении капитального ремонта жилищного фонда, обеспечивающая реализацию мероприятий по повышению доступности жилой среды.

3. Организационная модель системы контроля результатов капитального ремонта объектов недвижимости.

4. Авторский подход к рационализации процесса управления качеством капитального ремонта объектов недвижимости, основанный на использовании современных технологий глобальной сети Интернет, и позволяющий обосновать конкурентные преимущества ремонтно-строительных предприятий.

5. Организационно-экономический механизм управления капитальным ремонтом с элементами расширения модернизационных функций жилищного фонда.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ КАЧЕСТВА ЖИЛОЙ СРЕДЫ

1.1 Функциональная роль жилой среды как экономического блага населения

Для эффективного развития общества, увеличения экономических показателей страны и региона в целом, необходимо поступательное развитие социально-экономической среды. В основе данного развития должен лежать принцип обеспечения комфортной, безопасной и доступной жилой среды для всех слоев и категорий граждан. На сегодняшний день в жилой среде объективно выявляются три основных уровня: на первом жилая среда формируется домами, однако рассматривать следует их совокупности: районы, микрорайоны и пр. Второй уровень - градостроительные комплексы, в которых реализуются трудовые, рекреационные и потребительские связи населения. На третьем уровне происходит сравнение элементов жилой среды (к примеру, районов) по потребительским свойствам. В диссертации оценка качества жилой среды производится на примере многоквартирных домов, зданий общественного назначения и уровня благоустройства городской инфраструктуры.

Международными нормами, ратифицированными Российской Федерацией являются: декларация прав человека, принятая в декабре 1948 года[13] и Международный пакт 1966 года «Об экономических, социальных и культурных правах человека»[14]. Данные документы являются основополагающими, в соответствие с которыми жилье является основой достойной жизни человека, гарантией его безопасности и должно быть залогом качественных и безопасных условий существования человека.

---

[13] Всеобщая декларация прав человека, от 10.12.1948 г. Электронный ресурс: режим доступа — http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml

[14] Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах от 16.12.1966 года. Электронный ресурс: режим доступа — http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/pactecon.shtml

Жилище (квартира, дом) – это антропогенная система, которая окружает человека на протяжении всей его жизни, и является защитным фактором от различных климатических и природных факторов, то есть способствует формированию благоприятных условий существования человека[15]. Качественное и безопасное жилье является одной из основных составляющих благосостояния общества и в первую очередь задает распределение приоритетов в обществе, является основой быта и потребления, призвано оказывать влияние на ценностные ориентиры человека.

С экономической точки зрения, жилая среда является основой национального достояния, представляет огромный интерес и много возможностей для инвесторов. Такие статьи расходов населения, как коммунальные платежи, налоги, транспортная инфраструктура, и др. связанны именно с жилой сферой, составляют большую часть расходов населения. Инвестиционная привлекательность жилой сферы составляет порядка 25% общего объема инвестиций, порядка 13% населения занимается обслуживанием и эксплуатацией объектов коммунальной инфраструктуры[16]. В связи с тем, что экономические возможности населения растут, возрастает и потребительская способность, интерес к объектам жилой среды также растет. Спрос на жилье постоянен и не имеет тенденции к снижению в условиях экономического роста государства. Рыночная стоимость жилья постоянно возрастает, это обусловлено постоянно растущими требованиями к качеству жилой сферы.

С социальной стороны жилье является общественным благом, является способом удовлетворения общественных потребностей, носит публичный характер пользования. Жилье предусматривает и обеспечивает равенство между различными членами общества, учитывает основные потреб-

---

[15] Васильева Н.В. Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегия развития.-Спб.: СПбГИЭУ, 2002.-276 с.

[16] Российский статистический ежегодник. 2013: Стат.сб./Росстат.-Р76 М., 2013. – 717 с.

ности, связанные с жизнедеятельностью человека, благоустройство жилья и жилой сферы несет в себе благоприятное влияние на социальное развитие человека[17].

Термины «жилищная сфера» и «жилая сфера» часто встречаются в современной научной и учебно-методической литературе они широко известны и употребимы в различных науках, например социологии, что обуславливает влияние социальных процессов на объекты жилой недвижимости.

С технической стороны жилая среда представляет собой совокупность объектов социальной, коммунальной, и других инфраструктур со сложными архитектурно-конструктивными, техническими и технологическими элементами, требующими соблюдения определенных требований при строительстве, эксплуатации и обслуживании.

В соответствии с современными законами и определениями, жилье является объектом коммерческой недвижимости, и представляет собой товар, который можно купить, продать, сдать в аренду, либо арендовать. Таким образом, жилище может быть как источником дохода, так и служить для удовлетворения собственных потребностей[18].

Потребительские качества жилья обеспечивают его полезность и зависят от ряда факторов:

- расположение и окружающая инфраструктура;
- размеры, планировка и архитектурные решения;
- благоустройство и инфраструктура;
- надежность капитальность, и другие свойства здания;
- внешний облик здания;

---

[17] Васильева Н.В. Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегия развития.-Спб.: СПбГИЭУ, 2002.-276 с.

[18] Асаул А.Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы/ А.Н. Асаул, Д. А. Гордеев, Е. И. Ушакова; по ред. засл. Строителя РФ , д—ра экон. Наук, проф. А.Н. Асаула.-СПб.: СПб ГАСУ, 2008.— 334.

- качество и планировка земельного участка;

- физический, моральный износ и другие факторы.

Можно сделать вывод о том, что для создания и формирования безопасных и качественных условий существования человека необходимо рассматривать не только жилой фонд, но и всю жилую сферу в целом.

До введения в силу Жилищного кодекса существовал закон «Об основах федеральной жилищной политики» в котором присутствовало следующее понятие: «Жилищная сфера – область народного хозяйства, включающая строительство и реконструкцию жилища, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его содержание и ремонт»[19]. В данном определении отражалась вся суть процессов создания и воспроизводства, однако практически не учитывались потребности, которые связанны с жизнедеятельностью человека, в данном определении не учтены элементы благоустройства.

Таким образом, жилищную сферу можно рассматривать с разных функциональных сторон, однако конечной целью является обеспечение жилищных потребностей граждан в безопасном и комфортном жилье.

Процессы, которые происходят в жилищной сфере, формируются на трех институциональных уровнях:

- на федеральном уровне определяются границы функционирования жилищной сферы;

- на региональном уровне определяются параметры процессов, происходящих в жилой среде;

- на муниципальном уровне основное влияние на реализацию и формирование программ оказывает население и бизнес.

Формирование и формализация организационных и управленческих воздействий в жилищной сфере происходит в соответствующей политике:

---

[19] Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ.

экономической, жилищной, социальной и земельной. Данный параметр дает начало развитию различных смежных политик, таких как: социальное развитие, развитие коммунальной и транспортной инфраструктур и др.

Таким образом, формирование жилищной политики играет огромную роль в комплексном развитии страны, региона, муниципального образования. Качество жилища существенно влияет на развитие экономики страны, моральное состояние населения, развитие семейных отношений, демографическую ситуацию, культурные, а также социальные отношение между членами общества. Немаловажную роль играет сумма, которую тратит население на содержание жилища. Когда данный показатель достигает уровня, составляющего высокий процент от дохода большей части населения, растет социальное напряжение, и это становится проблемой для всего общества[20].

Участниками отношений, чьи интересы надо учитывать при управлении жилищной сферой, являются[21]:

1. Органы государственной власти Российской Федерации.

2. Муниципальные образование и местные власти.

3. Граждане, проживающие на территории Российской Федерации, их семьи, имеющие собственность, либо арендующие недвижимость.

4. Различные коммерческие и некоммерческие организации, юридические лица.

В соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, осуществляемое собственниками управление должно обеспечивать[22] [2]:

- благоприятные и безопасные условия проживания;

---

[20] Семечкин А.Е. Системный анализ переустройства городских кварталов и комплексов.-М.: Новое тысячелетие, 2000.-128 с.
[21] Социальные факторы экономического развития регионов России/Н.В. Васильева, Т.А. Голикова, Е.Н. Десятко и др.; Под ред. Смирнова Е.Б.-СПб.: СПбГИЭУ, 2006.-214 с.
[22] Жилищный Кодекс Российской Федерации.

- надлежащее содержание дома и земельного участка, на котором он расположен;

- своевременный ремонт общего имущества в многоквартирном доме и расположенных на земельном участке объектов;

- решение вопросов пользования общим имуществом в многоквартирном доме;

- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

Таким образом, политика, которая проводится государством в жилищной сфере, ограничивает участие государства в вопросах содержания жилья и обеспечения граждан безопасным и комфортным жильем.

Общие требования, предъявляемые собственниками к качеству жилья:

- геометрические характеристики (площадь, планировка и возможность перепланировки) и др.;

- срок службы здания и примерный срок эксплуатации конкретного помещения;

- инфраструктура (расстояние от объекта недвижимости до ближайших объектов социальной и культурной сфер);

- благоустройство (тротуары, подъездные пути, элементы доступной среды);

- экологическая и пожарная безопасность помещения;

- наличие коммуникаций (отопление, водоснабжение, канализация, системы вентиляции и кондиционирования, очистки воды и воздуха и др.).

В соответствии с социальным статусом и материальными возможностями, требования человека к предоставляемому жилищу меняются.

Проблемы в жилищной сфере могут затрагивать экономику страны в целом. Неправильно и некачественно построенные объекты жилого хозяйства, социального, культурного назначения представляют угрозу безопасности общества, нарушают эстетический, исторический облик городов,

негативно влияют на социальные настроения в обществе, и на качество жизни граждан[23].

К сожалению, на сегодня в нашей стране имеется тенденция, когда население получает доходы ниже прожиточного минимума (рис.1). Это негативно сказывается не только на качестве их жизни, но и на жизни окружающих, возможность приобретения жилья у данной категории граждан крайне мала.

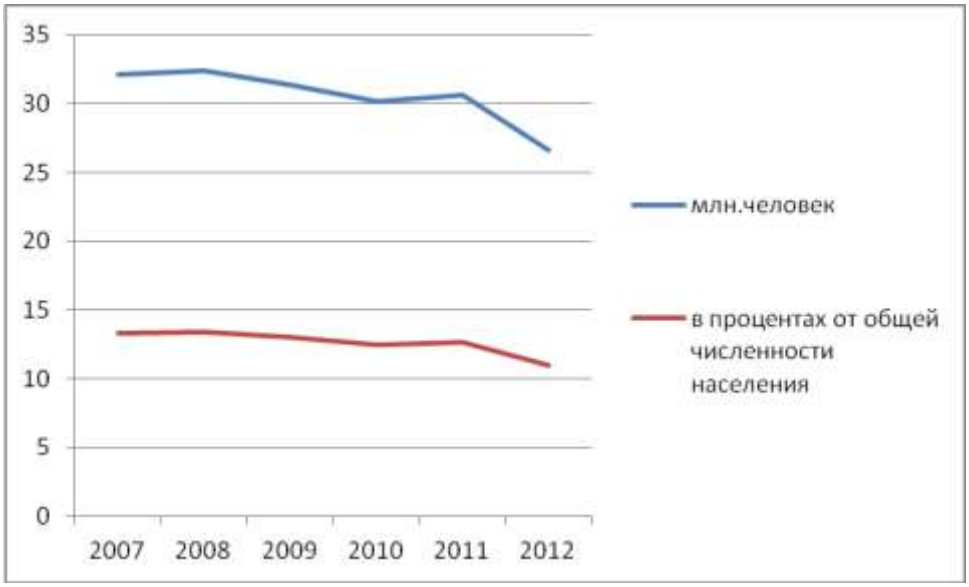


Рис. 1. Численность населения Российской Федерации с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума

Большую роль в управлении жилищной сферой играют такие технические характеристики, как:

- этажность здания: малоэтажное, среднеэтажное, многоэтажное и высотное строительство;

- классификация по условиям предоставления: индивидуальные, малосемейки, многоквартирные, общежития.

Жилищная сфера является областью народного хозяйства, включает в себя строительство и реконструкцию жилища, а также элементов социаль-

---

[23] Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы: Учеб.пособие. – М.:ИНФРА-М, 2001. – 256 с.

ной, инженерной инфраструктуры, управление жилищным фондом, его ремонт и содержание.

Объекты жилищной сферы имеют неоспоримую финансовую привлекательность. Для собственника недвижимость является, помимо качественного и безопасного жилья, методом накопления капитала и возможностью получения дохода (например, при сдаче в аренду).

На основе вышесказанного, автор считает возможным дать следующее определения понятия управления жилой сферой: это сознательная систематическая целенаправленная деятельность по обеспечению эффективного и безотказного функционирования объекта управления, с учетом изменений внешней среды.

Методы управления жилищной сферой четко обозначены Жилищным кодексом Российской Федерации [1].

К примеру, собственники многоквартирного дома могут выбирать различные возможности по управлению общедомовым имуществом:

- управление обственниками помещений непосредственно;
- создание ТСЖ, ЖСК, ЖК;
- при помощи управляющей компании[24].

Управление жилищной сферой призвано выполнять следующие функции:

- проведение работ по планированию и прогнозированию (составление планов, разработка программ);
- непосредственное руководство;
- принятие организационных мер;
- координация и распределение обязанностей между участниками данного вида деятельности;
- постоянный контроль.

---

[24] Закон РФ «О товариществах собственников жилья, от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ 17.

Итак, управление жилищной сферой должно быть призвано максимально и рационально обеспечивать эффективное использование объекта, механизм управления должен быть прозрачен и предельно ясен для всех участников правоотношений.

В настоящее время в жилой среде объективно выявляются три основных уровня. На первом уровне жилая среда формируется совокупностью жилых построек - районов, микрорайонов и пр. На втором уровне рассматриваются градостроительные комплексы, в которых реализуются трудовые, рекреационные и потребительские функции населения. На третьем уровне происходит усложнение и дифференциация структурных элементов жилой среды (к примеру, районов) по их потребительским свойствам.

Управление качеством жилой среды имеет ряд особенностей, таких, как:

- взаимосвязь экономических, технических и социальных характеристик с формализацией основных подходов к управлению качеством;

- необходимость постоянного совершенствования управленческих механизмов, так как характеристики инфраструктуры жилого помещения меняются и требуется их постоянная корректировка;

- сложность в принятии управленческих решений, в связи с большим количеством собственников в одном объекте жилой среды – многоквартирном доме[25].

Таким образом, управление качеством жилой среды подразумевает ряд мер по обеспечению и реализации эффективного и безотказного функционирования объекта недвижимости, с учетом изменений внешней среды (рис.2).

---

[25] Управление недвижимостью / под. Ред. С.Н. Максимова.-М.: Дело, АНХ, 2008.-432 с.

Состав категории «управление качеством жилой среды»	Техническая составляющая качества жилой среды	Экономическая составляющая качества жилой среды	Организационная составляющая качества жилой среды
Цели управления жилой средой	Комфортность Безопасность	Доступность	Повышение качества жилой среды
Текущий способ реализации цели управления жилой средой	Сохранение эксплуатационных характеристик объекта	Рациональное управление доходами и расходами в эксплуатационной фазе	Рациональное использование и распределение прав на объекты недвижимости
	Сохранение долговечности объекта, его эксплуатационных и функциональных характеристик		
Модернизация способа реализации цели управления жилой средой	Учет проблем людей с ограниченными возможностями здоровья	Планирование конкурентных преимуществ, с учетом инновационного развития региона	Введение электронной торговой площадки качественных ресурсов

Рис. 2. Состав категории «управление качеством жилой среды»

На рис.2 видно, что от грамотного и рационального управления объектом недвижимости зависит его долговечность на всем периоде эксплуатации.

Однако сегодня имеется тенденция некачественного управления объектами жилищной сферы как управляющими компаниями, так и товариществом собственников жилья (ТСЖ), что приводит к нарушению прав собственников и росту социального недовольства[26].

Существует системный подход, который позволяет оценивать и учитывать взаимодействие и взаимосвязь объектов управления, позволяет определять переменные и ограничения, целью которых является развитие всей системы в целом.

Контроль качества какой-либо продукции представляет собой проверку соответствия продукции установленным требованиям (Российским

[26] Деминг Э. Выход из кризиса: Новая парадигма управления людьми, системами и процессами/ Эдвардс Деминг; Пер. с англ. – М.: Алпина Бизнес Букс, 2007. – 370 с.

ГОСТ, международным ISO). В процедуру контроля качества могут входить различные испытания, измерения и анализ[27,28].

По мнению автора, качество и безопасность жилищной сферы определяет благосостояние населения, структурирует и систематизирует приоритеты населения. Именно состояние жилищной сферы для населения является основополагающим, влияет на ценностные ориентиры, играет важную роль в развитии личности в целом.

Качество жилья зависит от различных факторов: инфраструктура, местоположение, благоустройство, безопасность и надежность здания, его физический и моральный износ, благоустройство земельного участка, наличие парковочных мест и т.д.

Итак, с экономической точки зрения, жилищная сфера в целом привлекательна для инвесторов, является показателем благосостояния региона, и страны в целом. Постоянно возрастающие требования к качеству жилья существенно увеличивают его рыночную стоимость. Так, качество жилищной сферы определяется технической составляющей. В связи с тем, что жилищная сфера является совокупностью объектов жилищного, административного, культурного назначения, а так же объектов инфраструктуры, то жилищная сфера представляет собой комплекс сложных архитектурных, технологических, конструктивных элементов, от состояния которых зависит уровень и качество жизни населения.

По мнению Н.П.Кошмана, В.Н.Пономарева, К.К. Глинского[29] немаловажную роль играет социальная составляющая жилищной сферы - от нее зависит возможность удовлетворения основных нужд населения, и концентрация жизненно важных интересов населения.

---

[27] ГОСТ ISO 9000-2011 Системы менеджмента качества. Основные положения и словарь.
[28] ГОСТ ISO 9001-2011 Системы менеджмента качества. Основные положения и словарь.
[29] Концепция социальной жилищной политики и социального жилья в Российской Федерации / Н.П. Кошман, В.Н. Пономарев, К.К. Глинский и др.-М.: Граница, 2007. — 148 с.

Таким образом, изменения во внутренней политике России повлекли за собой серьезные проблемы, в том числе, в жилищно-коммунальном секторе. Изначально содержанием жилищного фонда занималось государство, далее управление было передано в частные руки. Резко снизилось количество вводимого в эксплуатацию жилья. Далее кризис 90-х годов понизил интерес у инвесторов. Все это, в совокупности, привело к резкому снижению качества жилья и увеличению аварийного и ветхого жилья в России, и негативно сказалось на инновационном развитии данной сферы и страны в целом. Значительно сократились объемы по вводу нового жилья, что, в свою очередь, негативно сказалось на процессе восстановления и воспроизводства жилой застройки в ряде регионов страны.

Особое внимание, по мнению автора, необходимо уделить достижению такой новой цели управления жилой средой, как ее доступность. В диссертации предлагается связывать доступность жилой среды с реализацией условий существования людей с ограничениями по здоровью, а не с экономическими возможностями населения по приобретению жилья. Это, однако, не исключает из категории «качество жилой среды» учет прочих критериев оценки ее эксплуатационных качеств.

В соответствии с нормативными документами Российской Федерации в области градостроительной (с 2002 года) и социальной политики (с 1995 года) формирование жилой среды, а именно: планировка и застройка городов, формирование жилых и рекреационных зон, разработка проектных решений на новое строительство и реконструкцию зданий и сооружений, без приспособления к условиям доступности для лиц с ограниченными возможностями здоровья невозможны. При этом действие целевой программы «Доступная среда» распространяется на специализированный жилищный фонд, а также объекты транспортной и социальной инфраструктуры, и в программах капитального ремонта многоквартирных домов и объектов общественного назначения решению данной проблемы не уделяется

должного внимания. В связи с этим, реализовать критериальный подход к оценке качества жилой среды в диссертации предлагается на примере проведения работ по капитальному ремонту объектов недвижимости, поскольку именно этот метод является важнейшим в улучшении условий проживания граждан и обеспечении сохранности жилищного фонда. Более подробный аудит понятий доступности и качества жилой среды будет проведен нами в следующем параграфе диссертационной работы.

1.2. Авторская трактовка сущностной характеристики научных категорий доступности и качества жилой среды

Наиболее острой социальной проблемой российского общества является жилищная проблема. Большая часть жилого фонда в Российской Федерации была построена до 1970 года, в связи, с чем нуждается в перестройке, замене или реконструкции в ближайшие 10-15 лет, их износ составляет более 65 %. Порядка 6 % жилых домов нуждаются в капитальном ремонте[30].

Статистика показывает, что более половины россиян хотят улучшить свои жилищные условия, однако лишь 5-10 % жителей страны могут себе это позволить. При этом по большей части, запросы респондентов ограничиваются пожеланием обеспечения минимальных жилищных условий.

Государственная жилищная политика определяется Федеральной жилищной программой «Доступное и комфортное жилье гражданам России»-национальный проект, старт которой был дан в 2006 году. В результате исследования автор установил, что на практике данная программа не является эффективной и в современных условиях экономической рецессии ей необходима серьезная корректировка. Государством предпринимаются по-

---

[30] Жилищное движение в современной России: справочник / ред.сост. Шомина Е.С.-М.: Фонд «Новая Евразия», 2007.-157 с.

пытки привести в порядок земельное законодательство, а также практику его применения, государство начинает поддерживать малоэтажное строительство, а не панельное домостроение, как это было раннее, развивается ветка государственной поддержки ипотечного кредитования, оказывается поддержка системообразующим предприятиям в инвестиционно-строительном комплексе.

Невысоки жилищные запросы большинства россиян. Связаны они скорее с необходимостью, нежели с желанием роскошно жить. При проведении опроса многие участники сообщили, что согласны на отдельные (пусть даже небольшие) квартиры, с элементарными удобствами и ремонтом. Существенная разница между образами идеального жилья, представленного средствами массовой информации, и представлениями обычных граждан, подтверждает мысль П.Бурдье: «История и условия, в которых живет человек, будучи усвоены, «интериоризированы» им, порождают особого рода здравый смысл - постоянное полуосознанное оценивание своей вероятной жизненной траектории и своих возможностей» [45]. Взрослые люди строят свои планы, при этом бессознательно руководствуются здравым смыслом и мечтают, как правило, о достижимых для себя вещах, которые находятся в обозримом временном, либо пространственном отдалении. Таким образом, социальные различия проявляются даже в мечтах и фантазиях. От качества проведения строительных работ зависит качество жизни и благосостояния граждан.

На сегодня вопрос капитального ремонта объектов недвижимости, а также модернизации жилищного строительства, является наиболее открытым, и требующим незамедлительного решения[31].

Автор утверждает, что при радикальном реформировании российской экономики была предпринята попытка решения обострившейся жилищной

---

[31] Евдокименко Н.Л., Ларин С.Н. Капитальный ремонт как основа воспроизводства жилищного фонда в кризисных условиях // Региональная экономика: теория и практика.- №29.-2009.

проблемы предусматривающая, в частности, замену распределительной модели функционирования жилищной сферы чисто рыночной моделью. Проще говоря, суть осуществляемой в России жилищной реформы состоит в отстранении государства от решения жилищных проблем населения, что, в свою очередь, привело к последующему проявлению несбалансированности жилищной сферы.

Во-первых, правительство России, фактически, самоустранилось от любых действий по поддержке финансирования жилищного строительства, перепоручив эту задачу бизнесу и населению. В свою очередь, ни российские, ни зарубежные предприниматели и банкиры не были заинтересованы в инвестировании жилищной сферы, а доходы большинства населения в принципе не позволяли рассматривать население в качестве реального инвестора. Таким образом, в 1991-1995 гг. объемы нового жилищного строительства, введенного в эксплуатацию в нашей стране сократились на 33,5%, а в государственном секторе, реализующем строительство, в основном, «социальных» квартир для малообеспеченных граждан, данное сокращение составило 71,6% [42].

Во-вторых, после радикального реформирования, Правительство Российской Федерации практически полностью отказалось от контроля обменно-распределительных взаимодействий в жилищной сфере. Данная функция полностью перешла «свободному» рынку. В результате попытки государства преодолеть структурный и абсолютный дефицит жилья рыночными средствами, произошло дальнейшее обострение жилищной проблемы. Кроме того, в условиях острого дефицита, ценовая эластичность предложения значительно ниже ценовой эластичности спроса. В данных условиях основные параметры свободного рынка взаимодействуют как «раскручивающаяся спираль», результатом которой является увеличение диспропорций между спросом и предложением. Применительно ко вторичному рынку можно сказать, что он также является не самодостаточным

средством решения жилищной проблемы. В частности, как форма проявления дефицита на вторичном рынке, является высокий уровень цен на различные виды жилья, такие как - «элитное», «улучшенное», а также «типовое» жилье, что обуславливает его недоступность для подавляющего большинства россиян[32].

В-третьих, главным элементом проводимых преобразований стало реформирование системы оплаты жилья, суть которого состоит в самоустранении государства от финансирования текущих затрат по содержанию и эксплуатации жилищного фонда. В результате данного преобразования, затраты на эксплуатацию и содержание жилищного фонда оказываются перенесенными на семейный бюджет, что в итоге, явилось еще одним фактором снижения степени доступности жилья для населения.

При сохранении данной тенденции, в ближайшее время следует ожидать дальнейшее ухудшение социальной ситуации в жилищной сфере: общее сокращение инвестирования жилищного строительства, ориентированность преимущественно на строительство элитного жилья, постоянный рост стоимости объектов жилищного строительства, искусственное нагнетание и ажиотаж спроса на жилье, как на объект спекуляции и средство сохранения стоимости, а также процесс постепенного устранения дешевых квартир с первичного и вторичного рынков[33].

Итак, по мнению автора, для преодоления наблюдаемого в России абсолютного и структурного дефицита жилищного фонда, необходимо активное государственное регулирование воспроизводства жилого фонда. Основные элементы государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда:

---

[32] Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. Ж72 2010: Стат. сб./ Росстат. — М., 2010.-326 с.

[33] Галимов Н.Р. Совершенствование методов государственного регулирования инвестиционной деятельности в условиях преодоления экономического кризиса (на примере реализации национального жилищного приоритета в Республике Татарстан) // Диссертация на соиск. уч. степ. кандидата экономических наук.— Казань, 2009. – 152 с.

1) централизованное финансирование инвестиций в строительство и капитальный ремонт, а так же воспроизводство социального жилья, предназначенного для улучшения жилищных условий малообеспеченных слоев населения;

2) прямое (раздаточное) распределение государственного и муниципального жилищного фонда;

3) административное регулирование уровня минимальных (медицинских) и средних (социальных) жилищных стандартов, предусматривающих качественные, структурные и количественные параметры, проживания граждан;

4) государственное кредитование общественных жилищных организаций и частных застройщиков;

5) предоставление налоговых и других видов льгот предприятиям и организациям, осуществляющим инвестиционно-строительную деятельность;

6) субсидирование расходов населения на приобретение, содержание и найм частного и государственного видов жилья;

7) регулирование на законодательном уровне квартирной платы в государственном и частном жилищных секторах;

8) регламентация нормативно-правовых взаимодействий между субъектами жилищных отношений.

Немаловажным аспектом в совершенствовании воспроизводства жилищного фонда является доступность жилой среды в авторской трактовке. Рассмотрим более подробно.

Сегодня в мировом сообществе ведется колоссальная работа по приведению всей инфраструктуры к доступности для людей с ограниченными возможностями здоровья (ЛОВЗ). Поэтому особое внимание, по мнению автора, необходимо уделить понятию *«доступность жилой среды»*. Данная проблема ранее игнорировалась, зачастую инвалиды не имели возмож-

ности выйти на улицу в магазин за продуктами, либо совершить коммунальные платежи, не говоря уже о прогулках по городу.

В России, как и в других странах мирового сообщества, началась работа по приведению жилой среды к доступности для людей с ограниченными возможностями. Введена программа «Доступная среда» на 2011-2015 годы. Для удобства и комфорта передвижения по городу для людей с ограниченными возможностями здоровья делается следующее: производится укладка дорожек из тактильной плитки, устраиваются пандусы, устанавливаются лифты для колясок, специальные санузлы в общественных местах, устанавливаются светофоры, имеющие звуковое оповещение и выполняются другие работы по адаптации города к условиям программы «Доступная среда». Основной целью данной программы является обеспечение к 2016 году условий беспрепятственного доступа к приоритетным объектам и услугам в приоритетных сферах жизнедеятельности инвалидов и других маломобильных групп населения. Программа разделена на два этапа: 2011-2012 годы и 2013-2015 годы [34]. Приведем некоторые показатели реализации программы для наглядности:

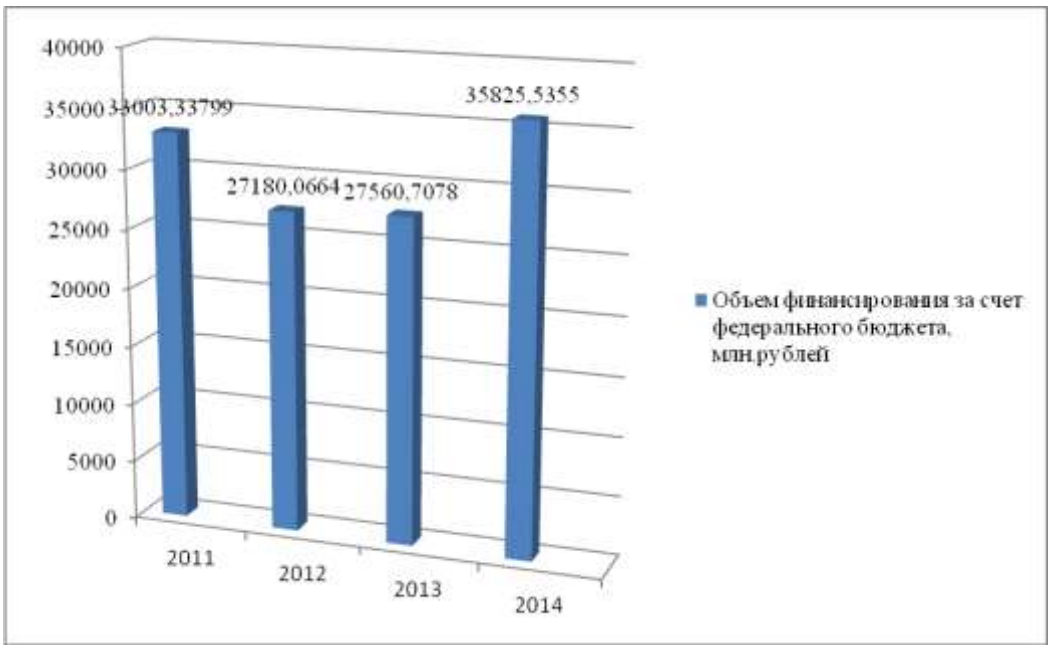


Рис. 3. Распределение средств по субъектам РФ, составлено автором по материалам портала http://www.gks.ru/

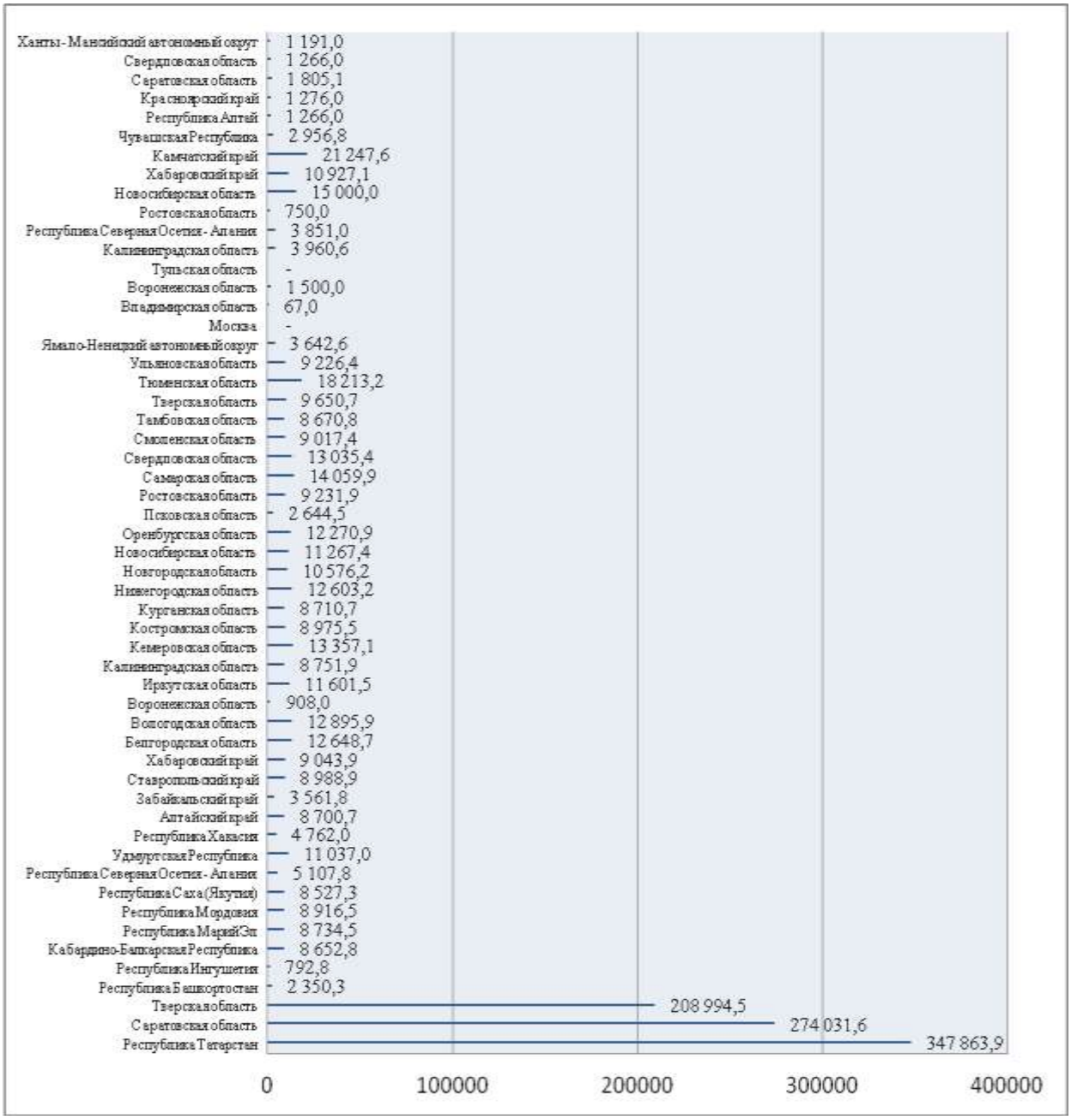


Рис. 4. Распределение средств по субъектам РФ в 2011 году, тыс.руб., составлено автором по материалам портала http://www.rosmintrud.ru/

Рис. 5. Распределение средств по субъектам РФ в 2012 году, тыс.руб.

Таблица 1

Основные мероприятия и ожидаемые результаты программы по адаптации жилого фонда к потребностям ЛОВЗ

Основные мероприятия программы	Ожидаемый результат
1. Предполагается увеличить для ЛОВЗ доступность приоритетных объектов различных инфраструктур, таких, как: социальная, инженерная и транспортная	По состоянию на 2010 год составляет 12% ожидается увеличение к 2016 году до 45%
2. Предполагается увеличить долю ЛОВЗ от общей численности опрошенных ЛОВЗ, удовлетворенных уровнем доступности основных услуг и объектов в приоритетных сферах жизнедеятельности	По состоянию на 2010 год составляет 30,0% ожидается увеличение к 2016 году до 55,0%
3. Предполагается увеличить долю ЛОВЗ от общей численности опрошенных ЛОВЗ, удовлетворенных отношением населения к их проблемам	По состоянию на 2010 год составляет 30,0% ожидается увеличение к 2016 году до 49,6% к 2016 году
4. Предполагается увеличить долю предприятий главных бюро медико-социальной экспертизы по субъектам РФ в общем количестве главных бюро медико-социальной экспертизы по субъектам РФ, с наличием соответствующего специального диагностического оборудования	По состоянию на 2010 год составляет 10,0% ожидается увеличение к 2016 году до 86,0%
4. Предполагается повысить долю ЛОВЗ в общей численности ЛОВЗ, положительно прошедших реабилитацию (взрослые/дети)	По состоянию на 2010 год составляет 6,5/6,3% ожидается увеличение к 2016 году до 14,5/12%

Источник: составлено автором по материалам программы «Доступная среда»

Произведем оценку эффективности реализации программы Российской Федерации «Доступная среда» на 2011-2015 годы.

Для оценки эффективности программы «Доступная среда» используется следующая формула[34]:

$$Ei = \frac{Tfi}{TNi} \times 100\%,$$

где:

Ei - эффективность реализации i-й цели, %,

Tfi - фактический показатель реализации i-й цели, достигнутый в ходе ее реализации;

TNi - целевой показатель, отражающий реализацию i-й цели.

[34]Государственная программа Российской Федерации "Доступная среда" на 2011-2015 годы.

Основные цели и задачи программы, в соответствии с которыми производится оценка эффективности программы «Доступная среда».

Цель 1. Формирование к 2016 году для ЛОВЗ условий доступности предприятий и объектов в основных сферах жизнедеятельности.

Для достижения данной цели сформирован ряд задач:

1) Произвести оценку доступности предприятий и объектов в основных сферах жизнедеятельности ЛОВЗ;

Для решения первой задачи в 2011 году было выполнено 18 научно-исследовательских работ из 19 запланированных.

Результаты, полученные в ходе исследований, были использованы в ходе разработки методических рекомендаций в 2012 году, которые позволяют соблюдать требования доступности объектов сферы услуг и далее, на основе полученных результатов в 2012 году, разработаны методические рекомендации, которые позволяют обеспечить соблюдение требований доступности предприятий и объектов в основных сферах жизнедеятельности ЛОВЗ, составлен перечень изменений, рекомендованных, к внесению в нормативные правовые акты РФ.

2) Провести работы по увеличению доступности предприятий и объектов в основных сферах жизнедеятельности ЛОВЗ;

Доля парка различных видов транспорта общего пользования, доступного для ЛОВЗ, в общем парке подвижного состава составляет:

$$E_1 = (7{,}2/9{,}7)100\% = 74\%$$

Доля парка различных видов транспорта общего пользования, доступного для ЛОВЗ, после проведения мероприятий по повышению доступности, с учетом отработки на уровне субъектов РФ:

$$E = (45{,}7/41{,}7)100\% = 110\%$$

в целом по РФ:

$$E_2 = (15{,}8/14{,}4)100\% = 110\%$$

Доля общеобразовательных учреждений, доступных для совместного обучения ЛОВЗ и лиц, не имеющих ограничений по здоровью, в общей численности общеобразовательных учреждений:

$E_3 = (4{,}6/4{,}6)100\% = 100\%$

Количество произведенных и субтитрированных телевизионных программ общероссийских телеканалов составляет:

$E_4 = (3000/3000)100\% = 100\%$

Доля ЛОВЗ, постоянно занимающихся лечебной физической культурой и другими видами спорта:

$E_5 = (3/3)100\% = 100\%$

Итоги реализации данной задачи:

$$E_{II} = \frac{(74+110+110+100+100+100)}{5} = 99\%$$

3) Устранить социальную разобщенность ЛОВЗ и граждан, не имеющих ограничений по здоровью;

Доля ЛОВЗ, положительно оценивающих доступность предприятий и объектов в основных сферах жизнедеятельности, в общей численности ЛОВЗ:

$E_1 = (45/31{,}9)100\% = 141\%$

Доля ЛОВЗ, положительно оценивающих отношение граждан, не имеющих ограничений по здоровью к их проблемам, в общем количестве опрошенных ЛОВЗ:

$E_2 = (33/32{,}2)100\% = 102\%$

Итоги реализации данной задачи:

$$E_{III} = \frac{(141+102)}{2} = 121{,}5\%$$

Общие итоги реализации данной цели в рамках программы «Доступная среда»:

$$E_{ц1} = \frac{(74+110+110+100+100+100+141+102)}{8} = 104{,}6\%$$

Цель 2. Совершенствование государственной системы медико-социальной экспертизы и качества предоставления услуг по реабилитации с целью интеграции ЛОВЗ и лиц, не имеющих ограничений по здоровью.

Для достижения данной цели сформирован ряд задач:

1) Модернизация государственной системы медико-социальной экспертизы;

Доля реабилитированных ЛОВЗ в рамках реализации программ «Доступная среда» и «Организация и проведение пилотного проекта в трех субъектах Российской Федерации по отработке подходов к организации и проведению медико-социальной экспертизы и реабилитации инвалидов с учетом положений Международной классификации функционирования, ограничений жизнедеятельности и здоровья», в общей численности ЛОВЗ, прошедших реабилитацию (взрослые и дети):

Взрослые:

$E_{1в} = (13,4/12,5)100\% = 107,2\%$

Дети:

$E_{1д} = (8,7/8)100\% = 108,8\%$

в целом по РФ:

Взрослые:

$E_{1в} = (12,1/12,5)100\% = 96,8\%$

Дети:

$E_{1д} = (5,3/8)100\% = 66,3\%$

Доля оснащенных специальным диагностическим оборудованием главных бюро медико-социальной экспертизы по субъектам РФ, в общем количестве главных бюро медико-социальной экспертизы по субъектам РФ:

$E_2 = (10/10)100\% = 100\%$

Итоги реализации данной задачи:

$$E_1 = \frac{(107,2+108,8+96,8+66,3+100)}{5} = 95,8\%$$

2) Обеспечение равного доступу ЛОВЗ к услугам по реабилитации.

Доля ЛОВЗ, имеющих технические средства реабилитации (услуги), в общей численности ЛОВЗ:

$E_1 = (93/93)100\% = 100\%$

Количество рабочих мест для ЛОВЗ, созданных общественными организациями ЛОВЗ:

$E_2 = (192/189)100\% = 102\%$

Итоги реализации данной задачи:

$$E_{II} = \frac{100+102}{2} = 101\%$$

Итоги реализации данной цели:

$$E_{ц2} = \frac{(100+100+100+100+100+100+102)}{7} = 100{,}3\%$$

Эффективность реализации программы «Доступная среда» оценивается по следующей формуле:

$$E = \frac{\sum_{i=1}^{n} Ei}{n} \times 100\%,$$

где:

E - эффективность реализации программы, %.

n - количество показателей программы.

Эффективность программы «Доступная среда» составляет:

$$E = \frac{(74+110+110+100+100+100+141+102+107{,}2+108{,}8+96{,}8+ +66{,}3+100+100+102)}{15} = 94{,}5\%$$

Из приведенных данных видно, что программа «Доступная среда» инвестируется должным образом, и ход ее реализации необходимо учитывать при оценке качества жилой среды.

Жилищную сферу и ее составляющие необходимо рассматривать как систему «человек - среда обитания». Взаимодействие между всеми элементами в

пределах жилой группы, квартала, района или региона существенны для комфортности жизни населения [69].

Автор полагает, что необходим иной подход к обоснованию термина «качество жилой среды». То, как человек оценивает уровень соответствия жилой среды требованиям безопасности, комфортности и рациональности формирует основу оценки соответствия среды проживания заявленным характеристикам.

Жилая среда – это система, призванная служить жизнедеятельности людей, их питанию, активному и пассивному отдыху, сну и т.д. Работы многих авторов посвящены исследованию данного вопроса. Ряд авторов для количественной оценки качества жилой среды использует методы квалиметрии - создается математический аппарат.

Управление качеством жилой среды должно отвечать следующим требованиям:

- прозрачность – полностью чистый и прозрачный механизм управления, понятный всем участникам управленческого процесса, открытый доступ любого из субъектов управления ко всем нормативно-правовым документам;

- законность – все документы должны строго соответствовать законам Российской Федерации, подчиняться всем законам международного и российского права;

- гибкость – возможность системы управления подстраиваться под изменения во внешней среде, совершенствоваться, достигать поставленных целей при происходящих изменениях.

В трудах многих авторов: А.Н.Асаула, М.К.Беляева, О.Э.Бессоновой, В.С.Боголюбова, В.В.Бузырева, Н.В.Васильевой, О.В.Веденеевой, П.Г.Грабового, А.А.Горбунова, Н.Е.Егоровой, В.Н.Кабанова, А.Н.Кирилловой, И.Г.Лукмановой, С.Н.Максимова, М.Д.Мироновой, А.И.Романовой, Л.Г.Селютиной, С.А.Ситдикова, Е.Б.Смирнова, И.В.Смирновой, К.Б.Строкина, И.В.Федосеева, В.В.Федорова, В.С.Чекалина, Н.М.Чикишевой, Т.А.Шиндиной и др. существует понятие эффективности использования ресурсов, которое

применяется ко многим различным сферам деятельности. Основным его смыслом является достижение максимальных результатов при минимальных затратах, что соответствует принципу рациональности.

По результатам анализа этих и других трудов, мы предлагаем введение понятия доступность жилой среды в определение категории «качество жилой среды», учитывающего потребности ЛОВЗ. Обратим внимание, что автор предлагает связывать доступность жилой среды, в первую очередь, с учетом проблем ЛОВЗ, а не с экономическими возможностями населения по приобретению жилья. Каждый элемент зависит друг от друга, любое нарушение безопасности, рациональности управления объектом может привести к нарушению комфортности и доступности рассматриваемого объекта.

При соблюдении предложенных требований в управлении жилищной сферой, можно добиться проведения эффективной, максимально прозрачной политики, что приведет к повышению качества жизни людей в регионе и во всей стране.

1.3 Особенности системы контроля качества ремонтных работ

Ремонтные работы (работы по капитальному ремонту) есть часть продукции отрасли капитального строительства. В строительстве экономические методы управления ими начали применяться в начале 1970-х годов. Экономический механизм управления создавался для совершенствования работы строительных организаций на базе использования критериев, стимулов и показателей, основанных на системе экономических законов. Предстояла работа по укреплению производственной базы подрядных организаций, обеспечению строительства высококвалифицированными кадрами, введению новых сметных норм и цен, соответствующих достигнутому уровню техники и организации строительного производства, повышение нормы прибыли, упорядочению взаи-

моотношений между генеральными подрядчиками и заказчиками, улучшению системы финансирования строительного производства[35].

Осуществление такого рода мероприятий создало предпосылки для внедрения новой системы планирования капитального строительства и экономического стимулирования производства.

Автор считает, что важнейшим направлением совершенствования экономических методов управления является переход к планированию и оценке деятельности ремонтных организаций по законченным работам и услугам, сданным заказчикам производственных мощностей и объектов проведения ремонтных работ.

Совершенствование экономических методов управления ремонтным производством предполагает внедрение отношений по законченной продукции, усиление экономического воздействия на сокращение продолжительности производства ремонтных работ, повышение производительности труда, улучшение качества работ и рост рентабельности ремонтных организаций. Комплектность отношений по готовой продукции означает, что эти отношения действуют в сфере влияния ремонтной организации, а также распространяются на вышестоящие органы государственной власти и других участников ремонтного производства.

Как известно, в современных российских условиях основным фактором, влияющим на повышение эффективности инвестирования ремонтного производства, является ускорение темпов строительства. Зачастую ввод объектов планируется на четвертый квартал, либо второе полугодие года, что приводит к ухудшению взаимоотношений между участниками инвестиционного процесса, объясняется это различными объективными трудностями планового регулирования таких отношений в рамках одного года, тем самым появляются предпо-

---

[35] Ветлугин С.Ю. Обеспечение устойчивого социально— экономического развития региона на основе регулирования инвестиционной деятельности.-СПб.: СПбГИЭУ, 2005.-262 с.

сылки к срыву сроков производства работ и увеличение сметной стоимости объекта.

В последние годы широко ведутся исследования вопросов организации и управления ремонтным производством. Возросший интерес к этим вопросам вполне объясним, так как в области организации и управления ремонтным производством кроются огромные резервы повышения эффективности ремонтного производства. В то же время, одной из актуальных проблем теории управления является повышение надежности. Однако если для технических систем теория надежности уже разработана, то для организации систем управления такой теории пока практически не существует, если не считать отдельных работ.

Под надежностью любой системы, в том числе и организационной, понимается ее свойство выполнять возложенные на нее функции в течение заданного срока при определении условий функционирования[36]. Для организационных систем управления при проведении капитального ремонта надежность можно трактовать, как свойство системы сохранять свои параметры в допустимых, заранее заданных пределах [116].

Большое значение проблемы надежности для ремонтного производства легко понять, если учесть, что соблюдение расчетных сроков производства работ является ныне больным местом ремонтного производства. Решение проблемы надежности позволило бы значительно увеличить вероятность соблюдения расчетных сроков производства работ, снизить стоимость ремонтных работ, повысить культуру производства и качество работ.

Строительный и ремонтный комплекс отдельных регионов находится на подъеме. Так, в Республике Татарстан в связи с проведением Универсиады в 2013 году, построены новые спортивные объекты, гостиницы, проводились масштабные работы по ремонту существующих дорог, общественных и жилых зданий, и по возведению новых транспортных развязок.

---

[36] Зеленцов Л.Б., Шеина С.Г. Управление качеством жилищного фонда муниципального образования: монография Ростов-на-Дону: РГСУ, 2004. - 127 с.

Однако при таких темпах производства ремонтных и строительных работ допускается огромное количество нарушений. В работе И.Г.Лукмановой, Нежниковой Е.В. подробно рассмотрены вопросы влияния ошибок на стадиях инженерно-геологических изысканий, проектирования и строительства на эксплуатацию зданий и сооружений и возникновение аварий[37]. К примеру, по данным Инспекции государственного строительного надзора Республики Татарстан, за 2012 год на строительстве объектов улично-дорожной сети Казани проведено 450 проверок, в ходе которых выявлено 412 нарушений технологии работ и техники безопасности.

По данным Управления градостроительных разрешений, в Казани в 2012 году было выявлено 83 случая самовольного строительства (из них 56 многоквартирных жилых домов), а также 43 объекта капитального строительства, эксплуатирующихся без разрешения на ввод в эксплуатацию (их них 15 многоквартирных жилых домов). В целом, по Российской Федерации существует печальная статистика по авариям и происшествиям в строительстве (см. табл. 2).

Таблица 2

Сведения по видам аварий и происшествий в 2011-2012 гг.
(данные по Российской Федерации)

№ п/п	Виды аварий и происшествий	Количество аварий и происшествий		В % к предыдущему году
		2011 г.	2012 г.	
1	Нарушение требований безопасности	47	121	257%
2	Обрушение конструкций	37	79	214%
3	Аварии с механизмами	26	69	265%
4	Пожар на стройках	17	27	159%
5	Обвал грунта	16	26	163%
6	Обрушение строительных лесов	13	15	115%
7	Несчастные случаи	17	10	59%
8	Обрушение кровли	8	1	13%
9	Обрушение ограждений	3	1	33%
10	Взрыв оборудования	2	7	350%
11	Другие	1	14	1400%
	Всего:	187	370	198%

[37] Лукманова И.Г., Нежникова Е.В. Менеджмент систем безопасности и качества в строительстве // Журнал промышленное и гражданское строительство. Издательство: ООО «Издательство ПГС» - Москва. - 2010. .№10. С.52-53.

Анализ данных, представленных в таблице 2, позволяет сделать вывод, что в 2012 году количество аварий и происшествий на объектах капитального строительства (ремонта) по сравнению с прошлым годом увеличилось на 198%.

Результаты анализа причин аварий и происшествий в 2011 и в 2012 годах показывают, что наибольшее их количество в 2012 году произошло по следующим видам:

– нарушение требований безопасности — 121 (возрастание в 2,6 раза по отношению к 2011 г.);

– обрушение конструкций — 79 (возрастание в 2,1 раза);

– аварии с механизмами — 69 (возрастание в 2,7 раза).

В январе-марте 2013 г. количество аварий и происшествий составило 96, что в 1,6 раза превышает показатель 2012 года [25]. Можно сделать вывод о том, что количество аварий в строительстве растет, что свидетельствует о неэффективном контроле качества строительных работ, как со стороны государства, так и со стороны подрядчика. Данные факты убедительно свидетельствуют о необходимости ведения целенаправленной работы по осуществлению контроля качества выполняемых подрядных, в т.ч. ремонтных работ.

Некоторые аварии и происшествия при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений в течение 2012-2013 г. представлены в таблице 4.

Инспекция государственного строительного надзора по Республике Татарстан предоставляет следующие данные о состоянии спортивных объектов Универсиады 2013 года и выявленных нарушениях (см. табл.3).

Автор считает, что в условиях современной экономики растет необходимость научно-обоснованного управления, которое будет способствовать повышению эффективности строительного производства и ремонтных работ, усилит качественную составляющую в отрасли. Необходимо правильно рассчитать те возможности, которые предоставляет современный уровень экономического развития, использовать весь потенциал, которым обладает современное народное хозяйство.

Таблица 3

Сведения о нарушениях, выявленных при строительстве объектов Универсиады 2013 года в Республике Татарстан, по состоянию на 02.04.2013 г.

Наименование объекта	Выявленные нарушения
Футбольный стадион (на 45000 зрителей), ул. Чисто-польская	635
Дворец водных видов спорта, ул.Чистопольская	458
«Деревня Универсиады по ул. Проспект Победы. Международный информационный центр»	355
Центр волейбола, ул. Проспект Победы	81
Общежитие гостиничного типа с восстановительным комплексом Центра гребных видов спорта, Озеро "Средний Кабан"	33
Всего:	1562

В современных условиях совершенствование управления качественной составляющей ремонтного производства зависит от ряда факторов, обуславливающих появление, разработку и широкое применение ряда методов и моделей, позволяющих существенно расширить возможности управления[38]. Среди таких факторов необходимо выделить следующие:

- рост объемов производства,
- усложнение производственных процессов и систем,
- увеличение количества внешних производственных связей.

Повышение значения интенсивных факторов в развитии производства - увеличение объемов информации и усложнение процессов ее обработки.

Применение специальных методов и моделей позволяет осуществить управление современным ремонтным производством с учетом всех сложностей взаимосвязей действия всех указанных факторов.

[38] Ефимов, В. В. Основы обеспечения качества: учебное пособие/ В. В. Ефимов, М. В. Самсонова. – Ульяновск: УлГТУ, 2008. – 236 с.

Таблица 4

Происшествия при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений в период с начала 2012 г. по март 2013 г.

Дата	Место происшествия	Описание
18 марта 2013 г.	г. Уфа	Обрушилось трехэтажное строящееся офисное здание. Причиной стало преждевременное снятие опалубки рабочими подрядной организации, выполняющей строительство.
8 марта 2013 г.	г. Москва	Во время заливки бетона в строящемся торговом центре по улице Борисовские пруды, д. 28/1 произошло обрушение перекрытий 3-го этажа. Также произошло частичное обрушение опалубки и стен третьего этажа.
7 марта 2013 г.	г. Владивосток	На строительном объекте по улице Иртышская произошло частичное обрушение перекрытий строящегося здания, выполненного из монолитно-каркасных конструкций площадью застройки около 450 кв.м. Причиной обрушения стали многочисленные грубые нарушения технологии и норм технического регламента.
6 февраля 2013 г.	г. Ростов-на Дону	Обрушились две стены здания, в котором планировалось разместить кафе. Имели место нарушения строительных норм. Показательный пример: инспектор строительного надзора взял в руки затвердевший раствор цемента, а тот попросту рассыпался.
19 января 2013 г.	г. Борисоглебск	Обрушился реконструируемый мост через реку Ворона при въезде в город. При монтаже мостовых конструкций, изготовленных по технологии с применением ортотропных плит, были допущены нарушения.
13 декабря 2012 г.	г. Таганрог	При заливке бетоном несъёмной пенополистирольной опалубки произошло обрушение строительных конструкций недостроенного жилого дома. Обрушение связано с нарушениями в технологии ведения строительных работ.
4 декабря 2012 г.	г. Набережные Челны	При производстве работ по демонтажу строительных конструкций цеха, расположенного на промплощадке ОАО “КамАЗ”, произошло обрушение части сборного железобетонного покрытия и несущих металлических стропильных конструкций. Причина обрушения – нарушение техники безопасности и технологии производства демонтажных работ.

Окончание табл.4

Дата	Место происшествия	Описание
10 ноября 2012 г.	г. Владивосток	При производстве строительно-монтажных работ по возведению двухэтажного здания по улице Полетаева, д.6/8 обрушилась опалубка. При строительстве были применены металлические стойки конструкции, несоответствующей марки и диаметра, с превышением высоты их установки. Также выяснилось, что рабочие объекта не имели допуска к работе на объектах высотой больше 6 м. Все это – нарушение техники безопасности и технологий при проведении строительных работ.
27 июня 2012 г.	г. Новосибирск	Обрушилась часть недостроенного здания магазина. Из-за нарушения технологии возведения, не выдержали нагрузки консольные железобетонные балки, установленные вдоль длинной стороны здания в уровне перекрытия первого этажа. Согласно проекту, консольные балки должны быть в сборно-монолитном исполнении, но устройство монолитного пояса поверх балок так и не выполнили. Под весом наружных стен и сборного железобетонного перекрытия, опирающихся непосредственно на консольные балки и произошло обрушение.
14 апреля 2012 г.	г. Углич	Произошло обрушение перекрытий между вторым и первым этажом здания торгового центра «Кристалл». В здании проводилась реконструкция. Согласно проекту, реконструкция не должна была затронуть несущие конструкции здания. Однако, в ходе ремонта, были нарушены строительные нормы и затронуты несущие опоры, что и послужило причиной обвала.
28 марта 2012 г.	г. Казань	У запасного выхода магазина “Максидом” по улице Рихарда Зорге, д.11а обрушился козырек. Обрушение вызвал снежный мешок, образовавшийся над выходом. Одной из причин случившегося является некачественное сварное соединение металлических конструкций козырька.

Благодаря современным методам и моделям управления ремонтным производством, решаются следующие вопросы:

- взаимоувязка и стыковка объектов проектирования, систем планирования, производства и подготовки строительной документации;

- разработка многоуровневой системы подготовки ремонтного производства, которая учитывает вероятностный характер ремонтного производства и обеспечивает заданный уровень организационно-технической надежности;

- разработка теоретических основ типизации систем управления ремонтным производством, унификации плановых и отчетных документов;

- создание целевых долгосрочных программ управления, в том числе территориального управления;

- разработка интерактивных схем систем проектирования, управления и т.д.

Однако недостаточно развитыми остались оптимизационные задачи: мало внимания уделяется разработке методов проектирования структур управления и автоматизированных систем проектирования и т.д.

Актуальность данных проблем растет из года в год, их решение приведет к совершенствованию всей системы производства ремонтных работ.

Особенно актуальными остаются вопросы соблюдения сроков производства ремонтных работ и привлечения инвестиций в капитальный ремонт жилищного фонда, памятников социальной, туристической инфраструктуры, а также, в особенности объектов исторического наследия региона[39].

---

[39] Басовский Л.Е., Протасьев В.Б. Управление качеством: .-М: ИНФРА-М, 2001.-212 с.

Таблица 5

Цели и предмет контроля и надзора в области строительства

Вид контроля и надзора	Цели контроля и надзора	Предметы (объекты) контроля и надзора	Правовые основания
Строительный контроль заказчика	Обеспечение безопасности объекта капитального строительства и процессов строительства, соблюдение градостроительного плана земельного участка	Соответствие работ требованиям проектной документации, технических регламентов, результатам инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка	Часть 1 статьи 53 Градостроительного Кодекса РФ
Государственный строительный надзор	Обеспечение безопасности объекта капитального строительства и процессов строительства, обеспечение энергоэффективности	Соответствие строительных работ и применяемых материалов требованиям технических регламентов, проектной документации, требованиям наличия приборов учета потребляемых ресурсов, наличие разрешения на строительство, осуществление строительства надлежащими лицами (наличие допусков, лицензий)	Пункты 1-3 части 1 статьи 54 Градостроительного Кодекса РФ
Контроль со стороны СРО	Обеспечение безопасности работ, влияющих на безопасность объектов капитального строительства, предотвращение нанесения вреда третьим лицам, обеспечение сохранности компенсационного фонда	Соблюдение организацией-членом СРО требований к выдаче допусков, требований технических регламентов, требований стандартов СРО в отношении выполняемых работ, а также правил саморегулирования	Часть 1 статьи 55.13 Градостроительного Кодекса РФ
Авторский надзор проектной организации	Обеспечение соответствия технологических, архитектурно-строительных и других технических решений строящегося объекта решениям, предусмотренным в утвержденном проекте и разработанной на его основе рабочей документации	Соблюдение организацией-застройщиком решений, предусмотренных проектом, нормативных требований, недопущение отклонений от проекта	Статья 1294 Гражданского кодекса РФ (закрепляет авторского надзора за строительством), договор между проектной организацией и заказчиком на проведение авторского надзора

Источник: Курский А. Место технического регламента - на полке. Изучать следует стандарты // СТРОИТЕЛЬСТВО.RU
Всероссийский отраслевой интернет-журнал, Август-2013

По мнению автора, при проведении ремонтно-строительных работ, подрядными организациями зачастую не соблюдаются сроки производства работ, что приводит к дополнительным затратам. Работы выполняются некачественно, многие позиции по материалам не соответствуют проектно-сметной документации. Отдельно необходимо выделить вопрос инвестирования и проведения работ по капитальному ремонту памятников исторического наследия Татарстана и других регионов России. Безответственность подрядчиков приводит, помимо удорожания выполнения данных видов работ, к изменению конструктива, что, в свою очередь, недопустимо. Данные объекты, в таких случаях, теряют свою ценность и значимость после проведения работ по реконструкции. Этому, отчасти, будут посвящены следующие параграфы диссертации.

Выводы по первой главе:

Исследована функциональная роль жилой среды как экономического блага населения, дана авторская трактовка сущностной характеристики научных категорий доступности и качества жилой среды.

Обновлено понятие «жилая сфера», «качество жилой среды», «доступность жилой среды», которые вместе представляют собой совокупность всех учреждений, институтов, ресурсов и возможностей, направленных на улучшение и формирование безопасной, комфортной и доступной среды, в том числе для людей с ограниченными возможностями здоровья.

Предпринята попытка формирования термина «доступность жилой среды» в новой интерпретации, с учетом мирового внимания к доступности среды для ЛОВЗ, с целью объединения в одном показателе объективных и субъективных требований, предъявляемых к жилой среде в современном мире.

Проанализирован ход реализации Федеральной целевой программы «Доступная среда» на 2011-2015 годы. Выявлено, что реализация Про-

граммы проходит в соответствии с запланированными показателями, однако ввиду ограниченного финансирования и отсутствием возможности ее реализации на всех объектах жилой среды, необходимо рассмотрение вопроса обеспечения доступности жилой среды для всех категорий граждан в рамках проведения работ по капитальному ремонту объектов недвижимости.

Исследована институциональная среда, обуславливающая необходимость совершенствования системы контроля качества ремонтных работ.

Показано, что главной целью производства работ по капитальному ремонту жилищного фонда является повышение уровня и качества жизни граждан, обеспечение сохранности объектов, предотвращение преждевременного выбывания из эксплуатации объектов восстановление и улучшение эксплуатационных характеристик.

Проанализированы различные аварии на производствах (РФ), нарушения при строительстве и капитальном ремонте объектов Универсиады 2013 года (РТ), происшествия при строительстве, капитальном ремонте и эксплуатации зданий и сооружений и результаты их причин, на основе чего показано, что ускорение темпов строительства является основным фактором повышения эффективности инвестирования ремонтных работ.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОЙ СРЕДЫ, ВЛИЯЮЩЕЙ НА ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАЧЕСТВЕННОГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

2.1. Анализ инвестиционных проблем расширения модернизационных функций жилищного фонда с учетом доступности жилой среды в программах капитального ремонта недвижимости

Из мировой практики следует, что усиление дирижерских функций государства связано с преобразованием индустриальной системы в постиндустриальную, а их ослабление происходит лишь в момент, когда новая социально-экономическая система становится полностью сформированной. В частности, регулирующую функцию жилищной сферы государство отдает рынку только после того, как большая часть населения становится обеспеченна качественным жильем на уровне средних стандартов (по комнате на человека, не считая гостиной) [47].

Таким образом, начало движения нашего государства в направлении формирования сбалансированной жилищной сферы и обеспечения доступности жилья представляется возможным в случае разработки и воплощения действительно работающего социально-ориентированного экономического механизма. Такой механизм предполагает объединение элементов рыночной и нерыночной моделей функционирования жилищной сферы, необходимым условием для которого является сочетание административно-правовой и финансово-инвестиционной инициатив государства с реальной экономической активностью банков, крупных финансовых компаний, различных производственно-строительных фирм и общественных жилищных организаций.

Для последующего развития сферы жилищно-коммунального хозяйства в России необходимо создание системы регулирования и воспроизводства жилищного фонда, которая позволит своевременно восстанавли-

вать объекты, нуждающиеся в капитальном ремонте, а также позволяющей возводить новые объекты[40].

Управляющие компании, на долю которых выпало содержание жилищного фонда, не способны финансировать капитальный ремонт зданий, в ряде случаев, даже текущий ремонт, ввиду слабого финансирования. Для инвесторов здания, уже введенные в эксплуатацию, не вызывают интерес, в ряде случаев строительство новых объектов не приносит должной прибыли.

Отличительной особенностью передачи жилья из государственной собственности населению в России является то, что за рубежом передача объектов жилищного фонда из государственной собственности в собственность некоммерческих организаций осуществлялась целыми микрорайонами, а не отдельными объектами. При этом государство несет ответственность за мониторинг состояния всего жилищного фонда вместе с частными владениями, уполномочено заставить домовладельцев провести ремонт здания. Различие в программах обновления жилой застройки заключается в ориентации на ремонт не отдельно стоящих объектов ~~строительства~~, а целых микрорайонов, которые характеризуются большой концентрацией жилья низкого качества [49].

Еще одной отличительной особенностью в зарубежном управлении жилищном фондом является холдинговая структура предприятий жилищно-коммунального хозяйства. Данный подход позволяет финансировать менее развивающиеся и социально-значимые направления отрасли за счет наиболее успешных, так как в жилищно-коммунальном хозяйстве есть и такие отрасли, которые не могут быть рентабельными и если их не подкрепить средствами инвесторов, то экономика может понести значительный ущерб.

---

[40] Чернышев Л.Н. Экономические механизмы повышения качества жилых зданий // Жилищное и коммунальное хозяйство.-№7.-2004.

На сегодня в России, как и в ряде других стран, государство и частные партнеры пытаются наладить взаимодействие друг с другом в вопросе модернизации и развития жилищной сферы, однако широкое внедрение государственно-частного партнерства в экономику России затруднено. Причиной этому является решение целого ряда методологических вопросов перехода к партнерским отношениям государства с частным сектором - отсутствие опыта такого взаимодействия, отсутствия должной законодательной и нормативно-правовой базы во всех уровнях. Как отмечено в статье А.Н.Кирилловой, О.Б.Скрипник, развитие государственно-частного партнерства затруднено ввиду несовершенства законодательства РФ о концессиях[41].

Одной из наиболее важных проблем является падение уровня жизни значительной части населения, что негативно отражается на объеме расходов, накоплении частного капитала, сдерживает увеличение макроэкономических показателей, создает угрозу стабилизации экономики и национальной безопасности. Все это определяет необходимость создания модели социальной политики, основанной на объективном учете государством располагаемыми ресурсами, которая будет направлена на поддержку социально уязвимых групп населения. Основными условиями реализации данной модели, по мнению автора, являются:

- передача значительной части полномочий по определению форм и размеров предоставления социальной помощи на муниципальные уровни;

- разработка современных экономически обоснованных размеров дотаций, субсидий и трансферов, выделяемых из федерального бюджета на развитие субъектов Российской Федерации;

- учет территориальных особенностей при управлении уровнем жизни муниципальных образований.

---

[41] Кириллова А.Н., Скрипник О.Б. Методы оценки эффективности реформирования жилищно-коммунального комплекса // Недвижимость: экономика, управление.-№1.-2012. С.11-17.

Таким образом, необходимо формирование условий для повышения доступности жилья.

При изучении регионального опыта воспроизводства жилищного фонда, можно выявить наличие диспропорции в обеспечении жилой площадью различных типов семей, что является следствием нерационального использования жилищного фонда [61].

Отсутствие финансовых возможностей у населения для обеспечения проживания в комфортных условиях вызывает напряжение в обществе, что, в свою очередь, тормозит экономическое развитие страны в целом.

Зачастую, при отсутствии поддержки со стороны государства, жителям проблемных домов приходится вкладывать значительную часть собственных средств в проведение текущего и капитального ремонта объектов недвижимости. Рассмотрим обеспеченность жильем граждан РФ, а также количество недвижимости, нуждающейся в проведении капитального ремонта.

По статистике, на одного россиянина приходится около 23 м^2 общей и около 12 м^2 жилой площади в среднем, что в 2,5-3 раза меньше, чем в большинстве развитых странах мира. У более чем 20 % российских семей обеспеченность жилплощадью не превышает санитарной нормы, составляющей 5 - 7 м^2 на человека [35]. Кроме того, абсолютный дефицит дополняется острым структурным и качественным дефицитом жилья. Приведенные показатели свидетельствуют о том, что современная Россия находится лишь на начальном этапе формирования сбалансированной жилищной сферы. Ниже приведены некоторые статистические данные для иллюстрации данной проблематики.

Рис. 6. Обеспеченность жильем граждан в расчете на одного человека в РФ и других странах (составлено по материалам портала http://www.gks.ru/)

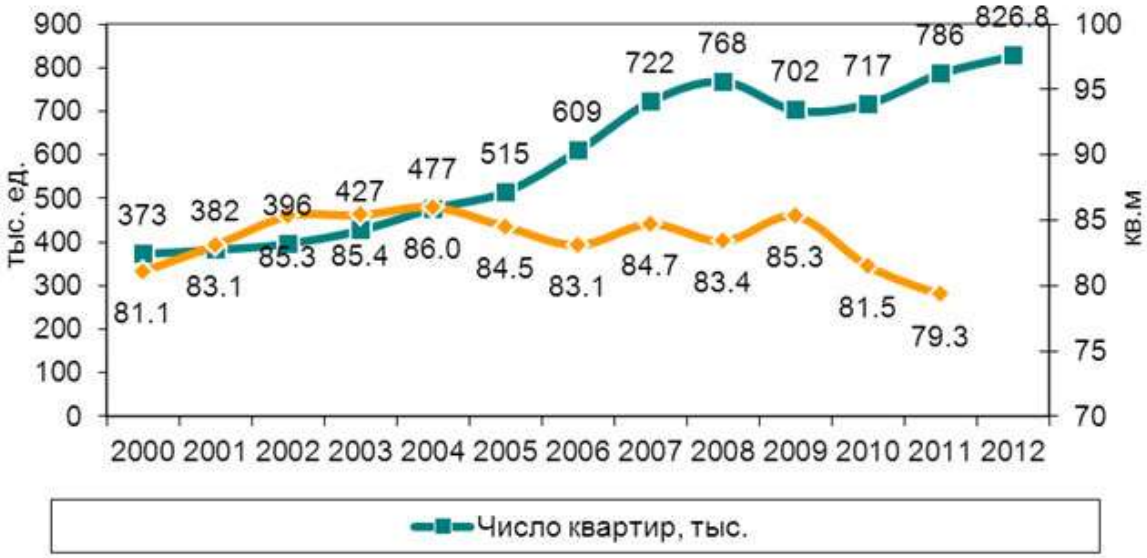


Рис. 7. Число построенных квартир в России и их средняя площадь, 2000-2011 гг. (составлено по материалам http://www.rbc.ru /)

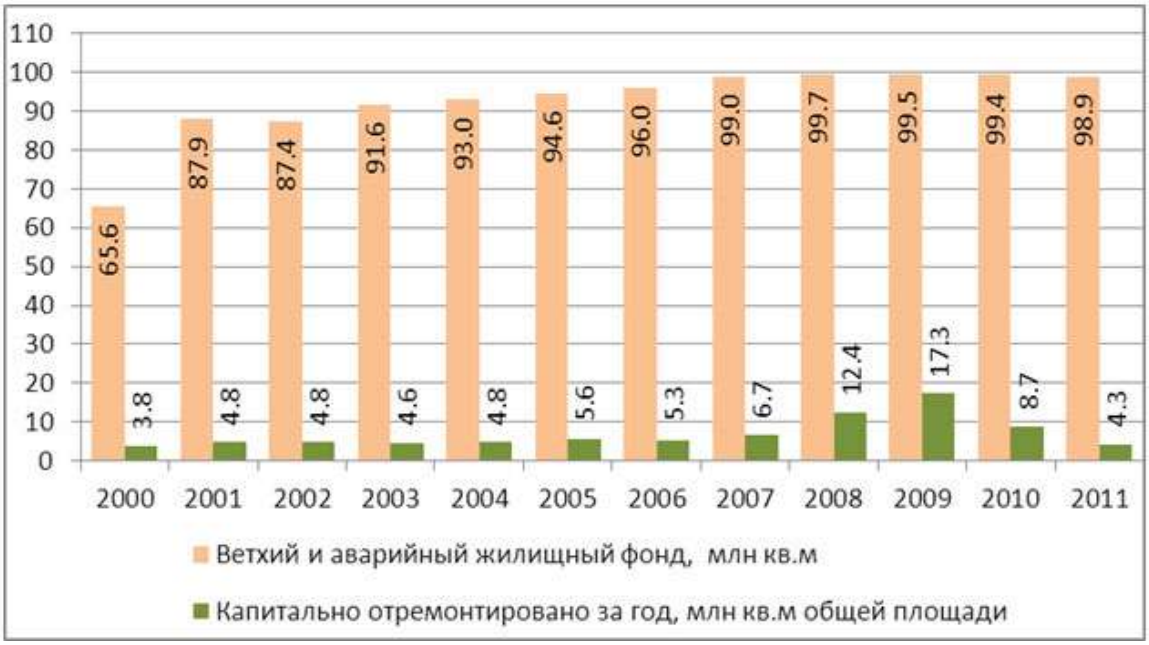


Рис. 8. Ветхий и аварийный жилищный фонд, объем капитального ремонта (общая площадь жилых помещений) в России, 2000-2011гг., млн кв.м (составлено по материалам http://www.rbc.ru /)

Государством разработана стратегия социально-экономического развития Российской Федерации до 2020 года, которая нацелена на решение жилищных проблем граждан, предполагает хорошие темпы развития жилищного строительства. Однако она ориентирована на действующую схему обеспечения населения жильем, которая не отвечает потребностям граждан.

На сегодня сфера жилищно-коммунального хозяйства является одной из самых стабильных отраслей предпринимательства, в связи с востребованностью оказываемых услуг населению. Данный аспект должен стать главным стимулом к привлечению частных инвестиций[42].

Рассмотрим подробнее основные проблемы, существующие сегодня в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

---

[42] Бузырев В.В. Строительный комплекс: экономика, управление, инвестиции // межвуз. сб. науч. тр. редкол.: В. В. Бузырев (отв. ред.) и др.-Вып. 12, Изд-во С.-Петерб. гос. ун-та экономики и финансов, 2012. – 235.

1. Недофинансирование ЖКХ, только в последние годы, составило порядка 20% от общего объема необходимых средств, тенденция роста задолженностей увеличивается.

Недостаточность, а также, зачастую, отсутствие бюджетного финансирования программ капитального ремонта жилищно-коммунального комплекса привело к резкому увеличению износа объектов жилищной сферы [137].

2. Техническое состояние объектов коммунальной инфраструктуры можно охарактеризовать высоким уровнем износа конструкций, аварийностью, низким коэффициентом полезного действия мощностей, а также большими потерями энергоносителей. К примеру, у порядка 40% теплосетей закончился срок службы, 91% водопроводных сетей изношены более чем на 50%. Потери воды в сетях оцениваются порядка 25% суточного потребления.

3. Отсутствие привлекательности комплекса городского хозяйства для инвесторов обусловлено невыполнением бюджетных обязательств, а также отсутствием прозрачных и эффективных процедур изменения и формирования тарифов.

Далее рассмотрим основные проблемы, возникающие у предпринимателей, в сфере жилищно-коммунального хозяйства:

1. Малое количество товариществ собственников жилья, большинство из которых не сотрудничают с малым бизнесом.

Более того, существует такая проблема, как формальность существования товарищества собственников жилья (формально ТСЖ существуют, но «живут» только на отчисления, не проводя никаких работ по содержанию домов);

2. Бюрократия (к каждому дому привязано большое количество государственных ведомств, каждое из которых преследует свои интересы).

При этом органы местного самоуправления не несут никакой ответственности за качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

К примеру, жильцы дома могут следить за чистотой и порядком в подъездах и на придомовой территории, однако, качество питьевой воды, отопление, бесперебойное энергоснабжение и пр. должны находиться в компетенции органов власти, которые должны инициировать строительство новых инженерных сетей, коммуникаций, строительство полигонов по переработке твердых бытовых отходов.

3. Отсутствие программ льготного кредитования.

Необходимо создание баз данных по контролю тарифов на услуги жилищно-коммунального хозяйства, которые также будут находиться у государства. Необходимо при росте тарифов на жилищно-коммунальные услуги производить своевременную индексацию субсидирования для малоимущих групп населения.

4. Различные косвенные факторы.

Местными властями выставляются на аукционах тендеры, для участия в которых формируется некий необходимый пакет документов, который зачастую собрать предприятиям малого бизнеса не возможно.

Следует отметить, что к основным достигнутым успехам в процессе реализации Федеральной Программы на территории нашей республики можно отнести не только факты своевременного выполнения плановых объемов, но и факты внедрения новых инновационных для этой отрасли технологий организации и управления процессами.

В целом, как было отмечено выше, в последние годы, в связи с началом реализации федеральной Программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, актуальность исследований в области экономико-организационных методов планирования и финансирования этих процессов возросла многократно.

Процесс подготовки и первые шаги в ходе реализации Программы наглядно продемонстрировали слабость научной проработки вопросов взаимодействия, управления и распределения ресурсов. Серьезные успехи, несомненно, были достигнуты, как было отмечено в этой главе. Однако

они, в соответствии с нашим мнением, преимущественно носят социальный характер, а достижение положительного макроэкономического эффекта нацелено на краткосрочный период времени.

Так и остаются слабо проработанными вопросы, связанные:

- с уменьшением бюджетной нагрузки в процессе реализации проектов капитального ремонта многоквартирных домов;

- с отсутствием заинтересованности государственных органов и жителей многоквартирных домов в использовании инновационных технологий в процессе проведения работ по капитальному ремонту;

- с отсутствием прозрачности в принятии решений по выбору тех или иных жилых зданий, подлежащих капитальному ремонту;

- отстраненности финансовых учреждений в участии в данном процессе и т.д.

Некоторые позитивные подвижки в практической плоскости мы можем видеть в Республике Татарстан в связи с принятием Постановления Кабинета Министров РТ №357-р[43]. «О порядке накопления и использования денежных средств Республиканского фонда финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в рамках реализации пилотного проекта модернизации жилищного фонда в Республике Татарстан», в котором предложен инновационный механизм снижения бюджетной нагрузки в процессе реализации проектов капитального ремонта многоквартирных домов в регионе.

Таким образом, для поддержания объектов жилищно-коммунального хозяйства в надлежащем состоянии, как говорилось ранее, необходимо:

1. Создание привлекательных условий, четко сформулированных программ, дающих возможность покрытия рисков. Инвестиции в коммуналь-

---

[43] Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.03.2010 №357-р «О порядке накопления и учёта денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в рамках реализации пилотного проекта модернизации жилищного фонда в РТ»

ную сферу, наряду с модернизацией, дают существенную экономию эксплуатационной себестоимости.

2. Создание прозрачных инвестиционных программ, позволяющих разъяснить инвестору цель, перспективы, эффективность вложения средств.

Проанализировав инвестиционные проблемы воспроизводства жилого фонда, можно сделать вывод о том что, несмотря на наличие множества федеральных, региональных и муниципальных программ, результативность процесса капитального ремонта, воспроизводства и реконструкции жилого фонда в нашей стране нарушена в значительной степени, что не позволяет существенно снизить долю ветхого и аварийного жилья, в связи с чем возрастает актуальность повышения качества жилой среды посредством капитального ремонта. Наряду с этим, выявлено, что управляющие компании пугает перспектива обслуживания старого жилья ввиду отсутствия экономической эффективности данного управления[44].

Полагаем, что необходимо повсеместно внедрять зарубежный опыт в процессе организации управления жилищным фондом. К примеру, предлагается изменить систему оплаты управляющего таким образом, чтобы он получал не фиксированную сумму, а определенный процент от прибыли, полученной в результате грамотного управления жилищным фондом.

Необходимо ввести систему взаимодействия управленцев и собственников, основанную на гарантийности возвращения средств, вложенных и привлеченных управленцем в развитие объекта управления.

Итак, для привлечения инвесторов в сферу жилищного хозяйства необходимо предпринять ряд мер:

а) внести в нормативно-правовую базу изменения, направленные на увеличение экономической привлекательности управления жилищным рынком;

---

[44] Бузырев В.В. Региональное жилищное строительство: прогнозирование и стратегическое планирование // Издательство: Изд-во Санкт-Петербургского гос. ун-та экономики и финансов, 2009-171.

б) разработать типовые договора между собственниками, управленцами и поставщиками услуг, которые будут учитывать интересы всех сторон, и исключать возможность банкротства управляющих организаций;

в) утвердить генеральные планы муниципальных образований и структур, для возможности долгосрочного инвестирования.

Изучение зарубежного опыта показывает, что в России объем государственных инвестиций в жилищное строительство значительно ниже, чем за рубежом, в связи с чем, необходимо снижение рисков и детальная проработка вопросов функционирования системы организационно-экономического управления в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

По информации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан (Татарстанстат) и данным Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ, в 2013 году проведен капитальный ремонт и модернизация 5925 объектов недвижимости, а именно:

- капитальный ремонт 843 многоквартирных домов (МКД),
- ремонт крыш и фасадов 165 МКД,
- капитальный ремонт 167 школ,
- обустройство 248 школ теплыми санитарными узлами,
- капитальный ремонт 9 ветеринарных объединений,
- капитальный ремонт 25 объектов недвижимости под размещение МФЦ,
- капитальный ремонт 44 детских садов,
- капитальный ремонт 342 ФАПов, поликлиник, уч.больниц, амбулаторий,
- капитальный ремонт 286,2 км водопроводных сетей,
- 25 артезианских скважин,
- 23 водонапорных башен,
- 4009 систем поквартирного отопления,
- 25 блочно-модульных котельных.

Из 26 запланированных региональных программ, для реализации в 2014 году, следует выделить программы, соответствующие теме диссертационного исследования:

- региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД в РТ,

- капитальный ремонт общеобразовательных учреждений (школ),

- строительство зданий для ветеринарной службы и капремонт ветеринарных объединений и управлений сельского хозяйства,

- строительство и капремонт модульных фельдшерско-акушерских пунктов (ФАП),

- программа «Доступная среда 2011-2015 гг.»,

- обеспечение доступности образовательных учреждений (школ),

- капремонт детских оздоровительных лагерей,

- ремонт систем отопления (котельных) объектов социального назначения,

- модернизация детского дошкольного образования и создание новых мест в детских садах.

- жилье для категорий граждан, установленных Федеральной целевой программой «Жилище»,

- программа переселения граждан из аварийного жилья,

Из приведенных выше данных видно, что вопросам капитального ремонта и модернизации объектов недвижимости, а также обеспечения доступности жилой среды для всех категорий граждан в Республике Татарстан уделяется большое внимание.

Рассмотрим финансирование Программы капитального ремонта на 2014 год:

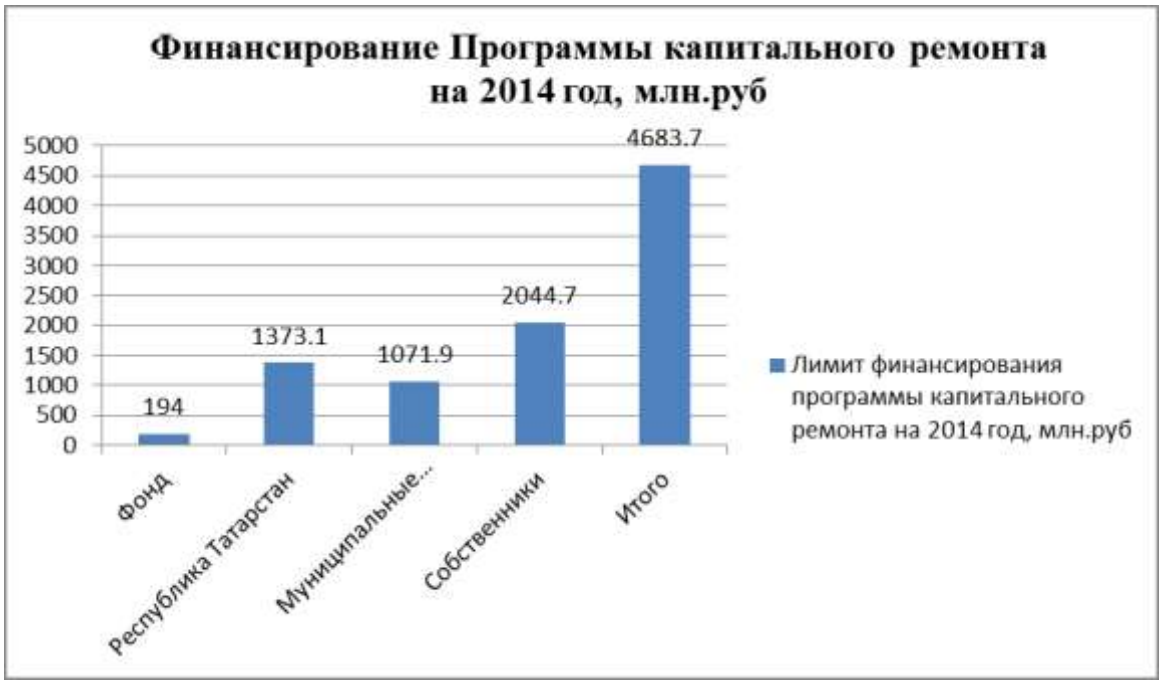


Рис. 9. Финансирование капитального ремонта в Республике Татарстан на 2014 год

В объем Программы входят следующие виды работ:

- ремонт крыш 390,8 тыс. кв.м,
- ремонт и замена лифтов и лифтовых шахт – 600 ед.,
- ремонт подвалов – 40,4 тыс. кв.м,
- ремонт фасадов с утеплением – 1219,0 тыс. кв.м,
- замена общедомовых приборов учета – 12 шт.,
- установка узлов регулирования – 72 шт.,
- ремонт внутридомовых инженерных сетей – 1 млн. 214,8 тыс.м, в том числе:
- сетей электроснабжения – 216,7 тыс.м,
- сетей теплоснабжения – 518,6 тыс.м,
- сетей водоснабжения – 320,5 тыс.м.,
- сетей водоотведения – 159,0 тыс.м.

2.2. Предпосылки комплексного решения проблем проведения качественного капитального ремонта жилищного фонда города

Для зданий разработана и закреплена нормативно схема эксплуатации, в соответствии с которой определяются сроки текущего ремонта, капитального ремонта, периоды осмотра и технического освидетельствования. На сегодня в большинстве случаев, как было отмечено автором ранее, производятся грубейшие нарушения сроков капитального ремонта. Зачастую, начиная капитальный ремонт здания с опозданием на пару десятков лет, в действительности, выполняют текущий ремонт, что приводит к еще более быстрому выбытию объекта из эксплуатации. Отсутствует единый экономико-организационный механизм воспроизводства жилищного фонда.

Жилищный фонд сам по себе является одной из крупных ценностей, которая принадлежит обществу. По своей стоимости жилищные фонды уступают только промышленным. С течением времени и воздействием различных факторов жилые здания, и объекты инфраструктуры перестают выполнять свои функции и приходят в негодность. Таким образом, жилищный фонд нуждается в своевременном обновлении.

Существуют различные формы воспроизводства жилого фонда: новое строительство, капитальный ремонт, техническое перевооружение, модернизация, реконструкция и пр. В последние годы преобладало техническое перевооружение, а на объектах промышленности высокую долю занимал капитальный ремонт технологического оборудования и машин.

При проектировании и строительстве здания должно быть достигнуто оптимальное соотношение между стоимостью эксплуатации объекта и сметной стоимостью его строительства. Срок службы зданий зависит от различных факторов, таких как: качество технологического процесса при строительстве, используемые материалы и технологии. Нормативно долго-

вечность здания (срок службы) определяется в зависимости от его капитальности[45].

Срок службы – это календарная продолжительность функционирования конструктивных элементов и здания в целом при условии осуществления мероприятий технического обслуживания и ремонта. Для безотказного пользования зданием необходимо периодически заменять (или восстанавливать) некоторые конструктивные элементы и системы инженерного оборудования (например полы, деревянные перекрытия, системы водоснабжения и др.)[68]. Выполнение нормативного срока службы здания и конструктивных элементов достигается путем соблюдения правил технической эксплуатации.

При изнашивании здания или сооружения происходит потеря первоначальной прочности отдельными конструктивными элементами, либо разрушение здания в целом. Определение сроков службы здания зависит от большого числа факторов, способствующих износу. Нормативные сроки службы зданий зависят от используемого материала строительства. Нормы предусматривают шесть групп капитальности.

Первая группа - каменные здания, с каменными, либо бетонными фундаментами, кирпичными, крупноблочными, либо крупнопанельными стенами и железобетонными перекрытиями с нормативным сроком службы 150 лет.

При использовании материалов с меньшим сроком службы, срок службы всего здания также уменьшается. К примеру щитовые, каркасные, фахверковые здания с деревянными перекрытиями относятся к пятой группе капитальности и имеют срок службы 30 лет, а облегченные здания шестой группы капитальности имеют срок службы 15 лет.

---

[45] СП 13—102—2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений.

Для нормальной и эффективной эксплуатации жилого здания на протяжении всего срока службы требуется проведение определенных мероприятий по поддержанию его в соответствующем техническом состоянии.

В течение длительного времени работы по ремонту жилого фонда не проводились, либо проводились в незначительных объемах и с отсутствием контроля качества.

Основное внимание сейчас уделяется новому строительству, и с каждым днем количество зданий, требующих проведения капитального ремонта либо реконструкции, значительно увеличивается (рис.10). Проживание граждан в таких зданиях становится небезопасно.

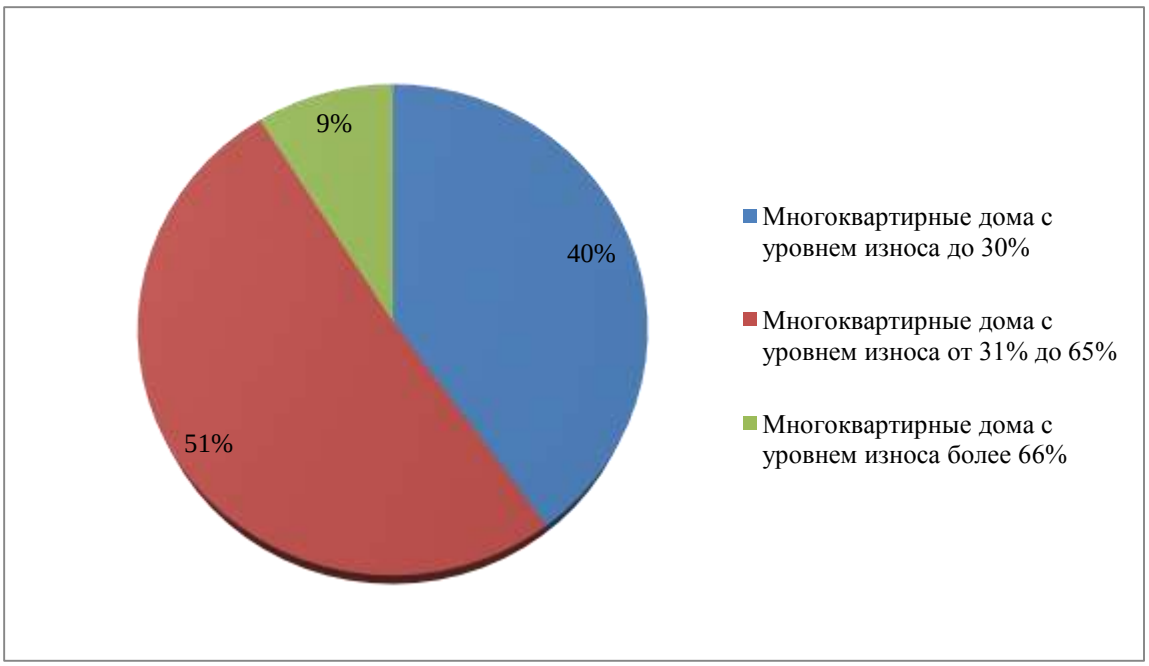


Рис. 10. Уровень износа жилищного фонда в РФ (данные на конец 2013 года)

Порядка 30% жилищного фонда РФ полностью отслужили нормативные сроки эксплуатации. Темпы нарастания составляют 2-3% в год.

На наш взгляд, необходимо формирование и создание экономико-организационного механизма, который позволит обеспечить качественные,

безопасные и, в том числе, доступные для инвалидов и ЛОВЗ, условия проживания.

Создание такого механизма можно разделить на следующие этапы:

- обеспечение муниципальными властями поддержки самоорганизации граждан на жилищном рынке, организация эффективного управления жилым фондом;

- проведение реформ на обеспечение всех граждан жильем, отвечающим всем современным требованиям;

- проведение работ по реконструкции и воспроизводству жилого фонда, учет требований безопасности, комфортности проживания, в том числе для людей с ограниченными возможностями;

- постепенная ликвидация аварийного и ветхого жилья, переселение граждан в современные квартиры, с учетом требований безопасности, комфортности проживания, в том числе для людей с ограниченными возможностями.

Для реализации поставленных задач необходимо объединение усилий всех уровней власти, активация соответствующего экономического поведения граждан, и изучение исторических предпосылок появления в таком объеме ветхого и требующего ремонта жилищного фонда.

В советское время все экономические, производственные и организационные вопросы решались в режиме плановой экономики, существовало четкое планирование ресурсов[46]. После проведения ряда реформ появилось множество собственников жилья, и, роль государства в данном секторе экономики сильно сократилась. Старая система финансирования и осуществления капитального ремонта была разрушена, а новый экономико-организационный механизм воспроизводства не был сформирован. Данный факт привел к сокращению качественного жилья в некоторых регио-

---

[46] Ансофф И. Новая корпоративная стратегия: пер. с англ.-СПб: Питер, 1999.-414 с.

нах практически до нуля, ремонт осуществлялся лишь в аварийно-восстановительном режиме.

Автором проанализированы и систематизированы следующие проблемы воспроизводства жилищного фонда:

- отсутствует финансовый механизм, способствующий воспроизводству жилой среды;

-отсутствует нормативное регулирование отношений в сфере воспроизводства между собственниками квартир и государством;

- преобладание нового строительства над воспроизводством старого, что приводит к снижению эффективности этого воспроизводства;

- управляющие компании пугает перспектива обслуживания старого жилья, ввиду отсутствия экономической эффективности данного управления.

При формировании рыночного коммерческого предложения объектов жилой застройки и массового домостроения появляются следующие трудности:

1) основной проблемой является тот факт, что у объекта реконструкции не высокая архитектурно-планировочная, конструктивная и технологическая, а также градостроительная ценность застройки. Компенсировать ее не удается, стоимость кв.м. жилья в итоге получается высокая. Данное обстоятельство приводит к уменьшению интереса потенциального инвестора;

2) второй по значимости является необходимость переселения жителей на время проведения работ, что обуславливается повышенной трудоемкостью, трудозатратами и различными организационными издержками;

3) третьей проблемой является то, что после обратного заселения, останется мало квартир, которые будут доступны. Данное рыночное предложение находится в узких рамках, что не дает возможности задействования эффективных механизмов распределения финансовых средств. Для

выбора рациональных вариантов воспроизводства жилого фонда необходимо соблюдение следующих экономических последовательностей:

- анализ и обработка данных об исторической застройке района для исследования возможности использования существующих объектов недвижимости в целях проекта;

- анализ и обработка данных о технико-экономических показателях, для выбора оптимального решения;

- необходимость учета экономических, социальных и эстетических результатов проведения капитального ремонта;

- необходимость учета стоимости дальнейших затрат на эксплуатацию, формирование доступной среды для ЛОВЗ и сроков продолжительности работ;

- необходимость соизмерения результатов технико-экономических показателей оценки с учетом экономических, эстетических целей, а также затрат на капитальный ремонт.

Таким образом, основными принципами проведения капитального ремонта комплекса объектов жилой среды являются:

- привлечение дополнительных инвестиций в капитальный ремонт объекта;

- качественное и своевременное выполнение работ по модернизации объектов коммунального хозяйства и всего жилого дома;

- постоянный контакт с собственниками, с целью учета их интересов при проведении работ по капитальному ремонту и соблюдения качества производства работ;

- руководство рекомендациями целевых программ и методами рационализации ремонтных и производственных процессов при капитальном ремонте жилищного фонда;

- активное использование при реконструкции современной техники и технологий, а также инновационных строительных материалов и конструкций;

- применение самых современных методов организации труда и производства при выполнении работ по капитальному ремонту;

- частичное инвестирование строительно-ремонтных работ для устранения замечаний и недоделок в дальнейшей эксплуатации.

С учетом вышеизложенного, можно обозначить основные проблемы, разрешение которых позволит провести положительное реформирование жилой среды:

- урегулирование отношений собственников с учетом оптимального распределения прав и обязанностей, ответственности, компетенции в решении конкретных задач, связанных с пользованием объектов жилищного фонда на законодательном и нормативном уровне;

- создание финансово-организационного механизма, способствующего процессу воспроизводства жилищного фонда;

На сегодня в жилищной сфере имеется острый дефицит финансов, слабая материально-техническая база, отсутствует продуманная жилищная политика, квалификация кадров оставляет желать лучшего, имеется ряд непроработанных нормативно-правовых документов для ведения деятельности строительных и жилищных организаций в части их взаимоотношений с собственниками жилья[47].

Разработка оптимизированной программы капитального ремонта жилищного фонда

Разработка стратегии оптимизации программы капитального ремонта жилищного фонда является важнейшей задачей современной экономики.

За основу оптимизированной программы приняты исследования российских ученых по разработке программы стратегического планирования капитального ремонта жилищного фонда: В.В.Бузырева, Н.В.Васильевой, М.А.Горенбургова, П.Г.Грабового, А.Н.Кирилловой, И.Г.Лукмановой,

---

[47] Беляев М.К. Развитие предпринимательства в ЖКХ на основе инновационных решений (монография) // Изд-во ВолгГАСУ, Волгоград, 2010 г.

С.Н.Максимова, А.И.Романовой, И.В.Смирновой, Е.Б.Смирнова, Л.Г.Селютиной, В.С.Чекалина.

В основе разработки оптимизации лежит стратегическое планирование, методы которого успешно применяются в субъектах РФ (Новгородской и Самарской области, Республике Татарстан, Республике Башкортостан, Санкт-Петербурге, Владимире, Тольятти и др). Главной целью оптимизации является решение вопроса увеличения срока службы и эксплуатации, а также качества жилищного фонда [78].

Жилая среда является важной социальной и экономической составляющей регионах. На практике, однако, она является не привлекательной для инвесторов, за исключением выгодного месторасположения земельного участка.

Законодательно, после реформирования системы ЖКХ в соответствии с нормативно-правовыми актами РФ, ответственность за контроль качества жилищного фонда возложена как на потребителя, так и на государство, ввиду высокой социальной значимости жилищной проблемы и принятого закона №271-ФЗ. На сегодня не существует прозрачного экономического и организационного механизма, позволяющего собственникам эффективно использовать накопленные в фондах средства на проведение капитального ремонта здания. Необходимо учесть, что доля, которая отчисляется собственником на данные цели, и, которая будет отчисляться в соответствии с новым законодательством с 2014 года, ничтожно мала по сравнению со стоимостью проведения данного вида работ (рис.12). Дополнительно к этому, возникает проблема хранения денежных средств в данных фондах, зачастую складывается ситуация, когда их там просто нет в должном количестве, либо, в соответствии с нормативными документами, их невозможно использовать, например, на какие-либо работы по частичной замене коммуникаций. Необходимо изначально исключить затягивание сроков проведения капитального ремонта, так как это приводит к усиленному износу материалов и конструкций.

Разработка методики оптимизированной программы капитального ремонта должна производиться на основе анализа широкого спектра данных: учет особенностей жилого фонда, социальной и экономической структур, уровня экономического и социального развития региона, и пр. С учетом всех основополагающих факторов возможно создание и реализация оптимизированной модели проведения капитального ремонта[48].

Необходимо изначально исключить затягивание сроков проведения капитального ремонта, так как это приводит к ускоренному износу материалов и конструкций. По нашим расчетам, при затягивании сроков на 5 лет, стоимость капитального ремонта возрастает примерно на четверть.

Автором предлагается модель стратегического планирования капитального ремонта. Основные требования к ней:

1. Расширенный горизонт планирования – в рамках срока эксплуатации объекта.

2. Мониторинг - программа опирается на результаты комплексного технического обследования жилого фонда региона; содержит информацию о состоянии жилого фонда.

3. Гибкость системы - возможность внесения изменений в структуру жилого фонда.

4. Финансовые затраты в модели - используются четко сформулированные источники и объемы финансирования.

Базируясь на многолетних исследованиях автора по теме ремонта жилищного фонда города Казань, предлагается создание модели системы контроля результатов капитального ремонта МКД на основе расширения участия собственников на всех этапах ремонтных работ (рис.12), на примере города Казань (Республика Татарстан). Поскольку и управляющие компании, и собственники МКД заинтересованы в повышении качественной составляющей проведения капитального ремонта, в процессе его осу-

---

[48] Чернышев Л.Н. Бизнес-планирование как инструмент организации и проведения капитального ремонта // Управление многоквартирным домом.- №2.-2012.

ществления необходимо реализовать систему прямой и обратной связи, и в предлагаемой автором схеме собственники МКД принимают паритетное участие с контрагентами на всех этапах производственного цикла капитального ремонта. Процесс контролируется на различных уровнях управленческой системы, постадийно: от формирования источников финансирования до приемки объекта в эксплуатацию и оценки качества жилой среды.

В странах с развитой рыночной экономикой участие жильцов в разработке программ по ремонту и реконструкции домов закреплено законом.

Городская администрация в этих странах смотрит на ремонт дома не как на проблему жильцов, а как на проблему города. В этих странах идет непосредственное и добровольное участие жителей в заботе о своем доме. В нашей стране жильцы хотят видеть отремонтированной свою квартиру, при этом не хотят сохранять общее имущество в МКД[49]. Поэтому, необходимо повышать эффективность проведения капитального ремонта на основе активизации самоуправления собственников.

В данной схеме собственники многоквартирных домов (МКД) не в конце всей цепочки участников процесса капитального ремонта, а практически на уровне управляющей компании (УК). УК, как и собственники МКД, заинтересованы в качественном результате проведения капитального ремонта. Поэтому и УК, и собственникам в процессе капитального ремонта необходимо быть в постоянной связи.

В соответствии с условиями договора, управляющая компания по заданию собственников помещений многоквартирного дома, за плату в течение определенного срока обязуется (статья 162 Жилищного кодекса РФ):

1) оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

---

[49] Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным Законом от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ «О фонде содействия реформирования ЖКХ».

2) предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и другим жильцам данного дома;

3) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

УК должна предпринимать активные шаги в общении с собственниками МКД. Таким образом, ликвидируется разрыв между собственниками жилья и УК (рис.11).

Рис. 11. Существующая схема реализации проведения капитального ремонта МКД (на примере г.Казани)

Преимущество эффективного проведения капитального ремонта на основе активизации самоуправления собственников МКД заключается в том, что собственники могут повлиять на ход производства работ в своем доме, и в случае некачественного результата, обратиться в УК с просьбой либо заменить подрядную организацию, либо произвести корректировку. УК должна в такой ситуации незамедлительно отреагировать на данные замечания и дать соответствующее указание подрядной организации.

Планирование управляющей организацией совместно с собственниками жилья деятельности по капитальному ремонту дает возможность сделать ее более гибкой, обеспечивая достижение общих объемных и стоимостных показателей, наиболее приемлемых для собственников.

Капитальный ремонт МКД - сложный многоступенчатый процесс, включающий в себя большое количество участников. В каждом городе и районе существуют свои муниципальные учреждения, отвечающие за проведение капитального ремонта. Рассмотрим данный процесс на примере города Казань.

Ежегодно управляющими компаниями (УК) формируется перечни домов для включения в программу капитального ремонта МКД. Решение о включении МКД в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта утверждается Исполнительным комитетом, Администрациями города, ООО МУП «Службой Технического Надзора» (далее ООО МУП «СТН»).

К настоящему времени этот вопрос вызывает массу претензий по поводу необоснованного, необъективного отбора домов для включения в программы со стороны собственников помещений к управляющим организациям и товариществам собственников жилья (далее ТСЖ). Все это объясняется отсутствием ранжирования критериев в зависимости от той роли, которую они играют в повышении качественного состояния всего жилого фонда, стимулировании инициатив собственников помещений в условиях

ограниченности предельных объемов финансирования на производство работ.

Необходимо установить такой порядок и процедуру отбора домов, которые позволяли бы обеспечить прозрачность принятия решений органами местного самоуправления при формировании адресных программ проведения капитального ремонта МКД.

В официальных документах формально соблюдено требование Федерального закона Российской Федерации №185-ФЗ о том, что управляющие организации, а не кто-то другой, должны привлекать подрядчиков для ремонтных работ [50]. Однако, по существу, вся эта работа возлагается на районные администрации по формальному договору с управляющими организациями. Решение, в принципе, правильное, так как на текущем этапе развития управляющих организаций им такая работа не по силам. В то же время, можно было бы избежать ненужного формализма, когда договор с управляющей организацией фактически дублирует Положение, с обоснованием принятого решения (рис.12).

---

[50] Федеральный закон «О фонде содействия реформированию Жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 №185-ФЗ.

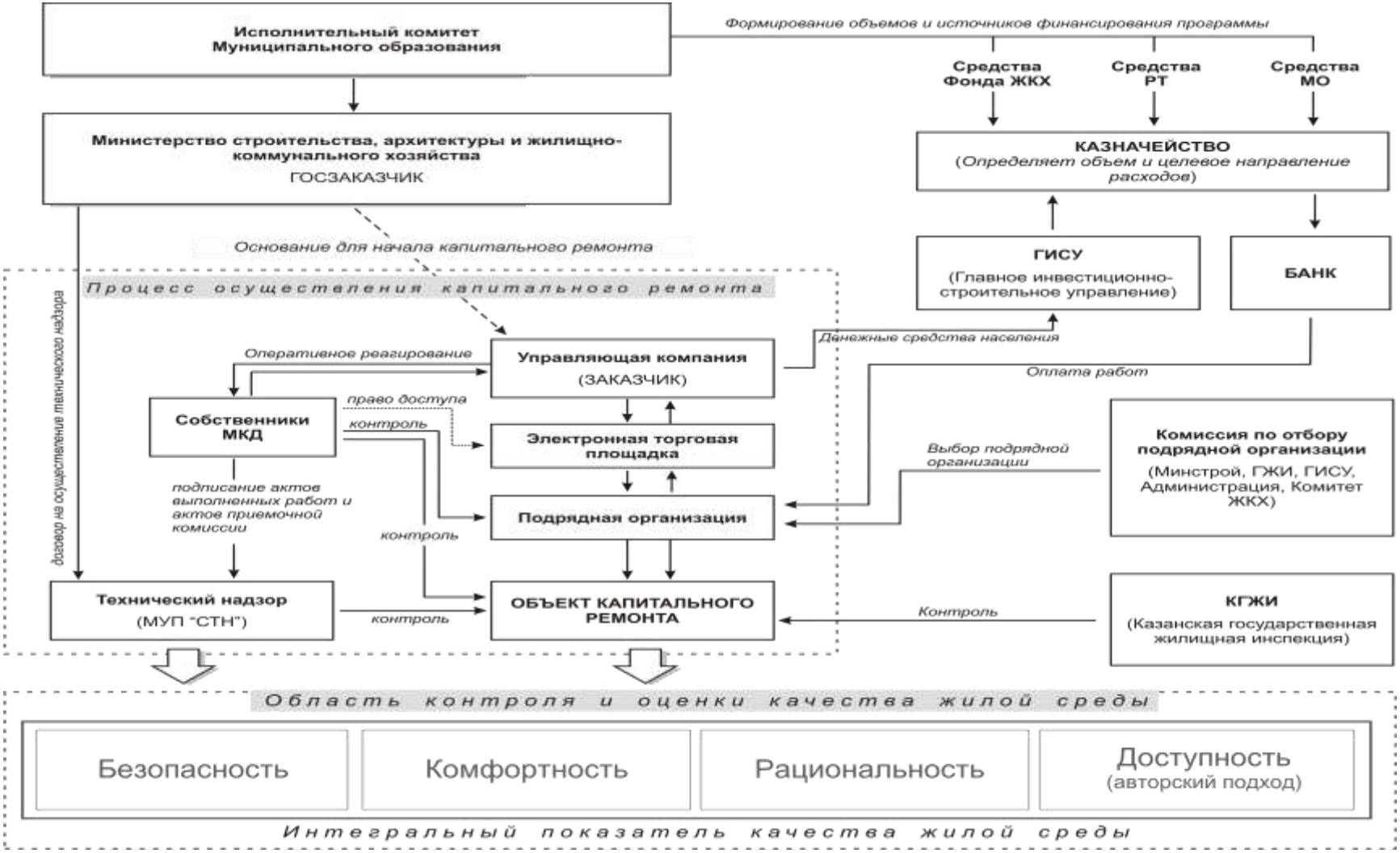


Рис. 12. Организационная модель системы контроля результатов капитального ремонта МКД на основе расширения участия собственников на всех этапах ремонтных работ

Развитие этой схемы автор видит в обновлении действующего организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом с расширением модернизационных функций жилищного фонда, включении нового элемента управления (планирования и контроля качества ремонтных работ), и актуализации решения проблемы доступности жилой среды для людей с ограниченными возможностями здоровья.

Рекомендации всеобъемлющие, подробно определяющие правила организации и проведение электронного отбора на право заключения договоров на выполнение подрядных работ по капитальному ремонту МКД, финансируемых с использованием субсидий.

В Рекомендациях содержатся 10 разделов - от общих положений, заявки подрядной организации до принятого решения электронного отбора.

Документ, безусловно, полезный и необходимый, особенно в части организации конкурса. В соответствии с пунктом 9 Рекомендаций электронный отбор проводится в следующем порядке [13]:

1) организатор отбора не позднее, чем за три дня до даты проведения отбора, публикует в средствах массовой информации и на сайте Системы извещение о проведении отбора подрядной организации на проведение капитального ремонта многоквартирного дома;

2) подрядные организации с момента опубликования в средствах массовой информации извещения о проведении отбора, до дня проведения отбора, заполняют в Системе сведения по имеющимся формам;

3) в день отбора подрядные организации предоставляют комиссии заявку и необходимые документы;

4) комиссия вправе дополнительно запрашивать у участников пояснения и документы по представленной ими заявке, а также, проверять достоверность представленных в заявках сведений;

5) в течение пяти рабочих дней после проведения отбора комиссия принимает решение по результатам рассмотрения предоставленных документов;

6) в течение пяти рабочих дней после проведения отбора члены комиссии, по результатам рассмотрения заявок, ставят соответствующую отметку в Системе;

7) результаты рассмотрения заявок оформляются протоколом отбора, который подписывается всеми членами комиссии в течение пяти рабочих дней после проведения отбора;

8) протокол отбора содержит сведения об участниках отбора и о принятом в отношении указанных лиц решении. Протокол составляется в двух экземплярах, один из которых остается у организатора отбора, и, в обязательном порядке, регистрируется на сайте Системы через электронное рабочее место в Исполнительных комитетах муниципальных образований; второй экземпляр протокола вместе с проектом договора подряда направляется победителю отбора.

В целом, организация конкурсного отбора подрядных организаций достаточно четко определена Рекомендациями. Однако, на практике она очень часто, если не сказать повсеместно, функционирует формально. Представители управляющих организаций практически не участвуют в выборе критериев и в работе конкурсных комиссий, подписывая готовые документы. Такой формализм не способствует качественной организации конкурса.

Главное же заключается в некотором несовпадении интересов управляющих организаций и администраций, о чем указывалось ранее. Административные органы стремятся сократить выделенные на каждый объект

финансовые ресурсы, используя для этого критерий их максимально возможного снижения[51].

Однако эти органы не являются заказчиком при выполнении капитального ремонта МКД с использованием субсидий, а также при полной оплате капитального ремонта за счет финансовых ресурсов собственников квартир. Функции заказчика в этом случае осуществляют управляющие организации: ТСЖ, ЖСК и УК [92].

Именно в интересах этих организаций, как заказчика, должен устанавливаться критерий отбора подрядных организаций для производства работ.

Управляющие организации, равно как и собственники квартир в МКД, заинтересованы в своевременном и качественном капитальном ремонте дома в пределах утвержденного сметного лимита.

Из изложенного следует, что при капитальном ремонте МКД выбор подрядной организации для выполнения работ вообще не должен осуществляться с использованием критерия, отражающего снижение сметной стоимости объекта. Эта стоимость должна выступать как основное, незыблемое ограничение. В основе выбора должны быть качество и срок выполнения работ. Именно по этим критериям должен производиться отбор подрядной организации.

Рассматривая существующую систему выбора подрядной организации для производства капитального ремонта МКД в целом, приходится констатировать, что она не обеспечивает качественный и объективный отбор таких организаций. Это обстоятельство является одной из главных причин неудовлетворительного и несвоевременного производства ремонтных работ.

---

[51] Фомичев С.К. Основы управления качеством: Учеб. пособие / С.К. Фомичев, А.А. Старостина, Н.И. Скрябина. – 2-е изд., стереотип. – К.: МАУП, 2002. – 192 с.

Все виды работ должны выполняться подрядной организацией в соответствии с утвержденной проектно-сметной документацией. Работы должны производиться в соответствии с календарными графиками и графиками производства работ. Проектно-сметная документация разрабатывается проектными, проектно-изыскательскими организациями, строительными компаниями (фирмами), имеющими право (лицензию) на проведение проектных работ[52].

Контроль за качеством ремонтных работ выполняемых подрядной организацией осуществляют УК (Заказчик), МУП «СТН», Казанская Городская Жилищная Инспекция (КГЖИ), а также собственники МКД.

Деятельность МУП «СТН» направлена на обеспечение наилучшего качества и экономической эффективности проводимых работ по строительству, капитальному и текущему ремонту жилищного фонда, объектов коммунального хозяйства и внешнего благоустройства, в том числе включает:

1) проверку состава проектно-сметной документации;

2) контроль соответствия объемов и качества выполненных и предъявленных к оплате работ;

3) контроль соответствия выполняемых строительно-ремонтных работ, применяемых конструкций, материалов и поставляемого оборудования проектным решениям, требованиям строительных норм и правил, стандартов, технических условий и других нормативных документов;

4) контроль исполнения гарантийных обязательств;

5) сбор информации и составление отчетов по запросу заказчика;

6) мониторинг рынка строительных материалов и технологий;

---

[52] Беляев М.К. Анализ и оценка эффективности хозяйственной деятельности предприятий жилищно-коммунальной отрасли // Изд-во ВолгГАСУ, Волгоград, 2006 г.

7) подготовку технико-экономического обоснования применения новых строительных материалов, оборудования и технологий в целях формирования единой технической политики.

Основными задачами КГЖИ являются:

1) осуществление государственного контроля за использование и сохранность жилищного фонда независимо от его формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также контроль за соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства;

2) контроль за качеством капитального ремонта многоквартирных домов, осуществляемого в рамках реализации республиканских адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, в соответствии с технической документацией и другими нормативными правовыми актами;

3) контроль за соблюдением требований жилищного законодательства всеми участниками жилищных отношений;

4) выявление и предупреждение нарушений при использовании и содержании жилищного фонда, принятие необходимых мер по выявленным нарушениям.

Таким образом, мотивация руководства КГЖИ направлена на обеспечение положительной отчетности по своевременной сдаче всех объектов капитального ремонта и полному освоению выделенных для этого финансовых ресурсов. Такое положение в отдельных случаях приводит к приемке домов с недоделками, оформлению сдачи домов задним числом, переносу отдельных видов работ на следующий год и другим фактам, не спо-

собствующим обеспечению качества капитального ремонта многоквартирных домов[53].

По завершению определенных видов работ, подрядчик организует рабочую комиссию, в которой участвуют ООО МУП «Строительно-технический надзор», УК и обслуживающая организация данного жилого дома. Выявленные в процессе приемки замечания и дефекты, подрядная организация должна устранить в установленные для этого сроки.

После завершения рабочей комиссии созывается государственная комиссия (приемочная комиссия), в состав которой необходимо включить представителей заказчика, жилищно-эксплуатационной организации, генерального подрядчика, субподрядных организаций, проектной организации, осуществляющей авторский надзор, органы государственного санитарного надзора, органы государственного пожарного надзора, органы государственной жилищной инспекции, домового комитета или профсоюзной организации заказчика. Вместо последнего при приемке в эксплуатацию, после капитального ремонта кооперативных жилых домов, в состав комиссии должен включаться представитель правления соответствующего кооператива.

Итак, весь процесс проведения программы капитального ремонта контролируется на всех уровнях власти и на всех стадиях - от формирования источников финансирования до приемки объекта в эксплуатацию. При этом, оптимизация стратегического подхода к управлению капитальным ремонтом и реконструкцией жилого фонда является важнейшей задачей, необходимой для обеспечения граждан жильем, отвечающим всем современным требованиям.

---

[53] Государственная жилищная политика: Социальное измерение / Отв. ред.Т.В. Соколова.-М.: Книжный дом «ЛИБРОКОМ», 2009.-288 с.

2.3. Формирование конкурентных преимуществ предприятий, задействованных в реализации программ капитального ремонта

В современных условиях строительному производству присуще постоянное изменение условий строительства, многообразие архитектурных форм и решений, постоянно растущие требования к качеству и экологичности возводимых объектов. П.Г.Грабовый, А.С.Старовойтов, А.Н.Кириллова отмечают, что существуют три принципа экологичного («зеленого») строительства: рациональное использование ресурсов, уменьшение отрицательного воздействия процесса строительства, эксплуатации и утилизации на окружающую среду и создание комфортных условий проживания для человека[54]. В последние годы повысились требования к пожароопасности и энергоэффективности объектов капитального строительства. Огромную роль в данном случае берут на себя предприятия строительной индустрии, чья продукция является основой производства строительно-монтажных работ. В большой мере от качества конкретного материала зависит качество всего объекта стройиндустрии. В этих условиях существенно сокращаются сроки принятия управленческих решений по обеспечению ремонтного производства и растут требования к качеству продукции.

Для сохранения конкурентоспособности в условиях современной рыночной экономики, предприятия стройиндустрии должны использовать передовые высокоэффективные методы управления ремонтным производством и качеством продукции[55]. Современным международным ориентиром показателей качества являются стандарты ИСО серии 9000 [31], которые включают в себя мировой опыт управления качеством. Включение их

---

[54] Грабовый П.Г., Старовойтов А.С.. Инновационное строительство – энергоэффективность и экологичность // Недвижимость: экономика, управление.-№2.-2012. С.68-71.

[55] Романова А.И., Миронова М.Д., Добросердова Е.А., Нуруллина О.В. Оценка конкурентоспособности предприятий сферы жилищно-коммунальных услуг: Монография.-Казань: Изд-во Казанского государственного архитектурно-строительного университета, 2012.-128с.

в систему обеспечения качества ремонтной продукции и ремонтных работ происходит наряду с функциями управления (контроль качества продукции, меры корректирующего действия и др.) и элементами управления производственным процессом, технологическими, конструкторскими разработками, информационным обеспечением и условиями труда. Все приведенные выше характеристики существенно влияют на качество конечного продукта и услуг.

Качество и объемы продукции и ремонтных услуг обуславливается не только строителями, которых интересуют начальные параметры материала, такие, как геометрическая форма и размеры, объемный вес, удобоукладываемость и др. показатели, но и заказчиками. От качества материала зависит прочность, уют и комфорт в доме, пожарная и экологическая безопасность, эстетика, и др. показатели.

Таким образом, функциональные особенности продукции предприятий ремонтной сферы - дизайнерские, эстетические характеристики, теплотехнические свойства, прочностные звукоизолирующие и др. составляют комплекс для оценки потребительского качества продукции.

У продукции предприятий имеется своя характерная особенность: двух стадийность потребления. Поясним.

На первой стадии потребителем продукции является ремонтное предприятие - продукция включается в основу технологического процесса и в производство строительно-монтажных работ.

Вторая стадия является эксплуатационной - представляет потребителю возможность удовлетворения широкого круга потребностей.

На сегодня, к сожалению, вследствие грамотно построенной маркетинговой сети, а также зависимости от человеческого фактора (конструкторы, проектировщики, дизайнеры и др.) зачастую к конечному потребителю попадает товар не самого лучшего качества, возможно, даже вредный и опасный для здоровья. Если рассматривать данные две стадии с точки

зрения конкурентоспособности конечной продукции и услуг, то вторая, возможно, будет даже более значимая, чем первая.

Согласимся, что повышение качества продукции и услуги конкретного предприятия ремонтного или жилищно-коммунального комплекса скажется на отраслевой конкурентоспособности, что, в конечном итоге, приведет к росту качества всей продукции, выпускаемой в стране.

Таким образом, рассматривая проблему качества технологической строительной продукции, имеет актуальность: с увеличением качества строительной продукции увеличивается качество ремонтных работ, и характеристик возводимого объекта, что, в итоге, сказывается на конечном потребителе и повышает качество его жизни.

Развитие конкуренции в отрасли ремонтного производства стимулирует отстающие предприятия совершенствовать нормативно-правовую базу, а также заниматься разработкой различных программ по повышению качества выпускаемой продукции. Многие фирмы имеют систему качества, соответствующую мировым стандартам. Наличие данной системы является основополагающим фактором в повышении конкурентоспособности продукции и всего предприятия в целом[56].

Однако многие предприятия строительной индустрии не имеют системы управления качеством, либо она находится в неудовлетворительном состоянии. Хотелось бы отметить, что одной из причин сложившейся ситуации является отсутствие взаимодействия предприятий ремонтной отрасли с научными учреждениями, отсутствие финансирования собственных разработок, прикладных и фундаментальных исследований.

Автором предлагается проработать вопросы комплексного управления ремонтной отраслью и выпускаемой продукции в целях повышения общей конкурентоспособности.

---

[56] Черных Е.А. Оперативное планирование и качество строительства: отечественный и зарубежный опыт// Менеджмент качества. – 2009. – №4

Рассмотрим основные показатели конкурентоспособности ремонтно-строительного предприятия (рис.13).

Технические показатели характеризуют особенности технологического процесса на производстве и технические характеристики, а так же производимых ремонтных работ. Экономические - отражают совокупные затраты производителя на производство данного вида продукции и потребителя на эксплуатацию данной продукции.

По функциональности конкурентоспособность выпускаемой продукции следует оценивать по **основным показателям качества и конкурентоспособности продукции,** которые необходимо объединить в единую общероссийскую базу данных**.**

Отраслевые предприятия пользуются двумя методами продвижения товаров: ценовым и неценовым. Экономические показатели относятся к оценке ценовой конкуренции, а технические и организационные к диагностике неценовой. Моделирование ценовых и неценовых показателей, критический анализ многочисленной научной литературы по теме конкуренции, и собственные рассуждения автора позволили построить пирамиду конкурентных преимуществ, призванную повысить конкурентные преимущества ремонтных предприятий, с учетом технических, организационных и экономических характеристик качества ремонтных работ (рис.14).

Рис. 13. Основные показатели конкурентоспособности ремонтно-строительного предприятия

Рис. 14. Пирамида конкурентных преимуществ ремонтно-строительного предприятия

По мнению автора, обеспечение конкурентных преимуществ ремонтно-строительного предприятия, с учетом всех приведенных факторов, в условиях интернетизации и мобильности производства, может быть обеспечено принципиально новыми технологиями управления.

Реализация инновационного потенциала региона в расширении модернизационных функций жилищного фонда возможна, в частности, на основе перспективных технологий управления качеством ремонтных и подрядных работ, чему посвящена следующая глава диссертации.

Выводы по второй главе:

Автором доказано, что программы капитального ремонта являются колоссально затратными из имеющихся социальных и других программ, от качества проведения капитального ремонта зависит срок службы здания, а также качество жизни потребителей.

Обоснованы предпосылки комплексного решения проблем проведения качественного капитального ремонта жилищного фонда города.

Выполнен критический анализ инвестиционных проблем воспроизводства жилищного фонда с учетом доступности жилой среды в программах капитального ремонта недвижимости.

Систематизированы институциональные основы формирования конкурентоспособности ремонтных предприятий, задействованных в реализации программ капитального ремонта. Предложен авторский подход в виде пирамиды конкурентных преимуществ ремонтно-строительного предприятия.

Проанализированы вопросы инвестирования воспроизводства жилого фонда, выявлено существенное недоинвестирование расширения модернизационных функций жилищного фонда. Определено, что качество проводимых работ и применяемых строительных материалов при проведении работ по капитальному ремонту-находятся на низком уровне. Предложены меры по увеличению интереса со стороны инвесторов к вопросам воспроизводства жилищного фонда.

Разработана организационная модель системы контроля результатов капитального ремонта МКД на основе внедрения схемы самоуправления собственников, на примере города Казань (Республика Татарстан). Поскольку и управляющие компании, и собственники МКД заинтересованы в повышении качественной составляющей проведения капитального ремонта, в процессе его осуществления необходимо реализовать систему прямой

и обратной связи, и в предлагаемой автором схеме собственники МКД принимают паритетное участие с контрагентами на всех этапах производственного цикла капитального ремонта. Процесс контролируется на различных уровнях управленческой системы, постадийно: от формирования источников финансирования до приемки объекта в эксплуатацию и оценки качества жилой среды. Разработанные методы и модели управления качественным капитальным ремонтом требуют апробации и расчета количественного показателя качества жилой среды, что будет сделано в третьей главе диссертации.

ГЛАВА 3. ОБОСНОВАНИЕ И РЕАЛИЗАЦИЯ МЕР ПО УПРАВЛЕНИЮ КАЧЕСТВОМ ЖИЛОЙ СРЕДЫ В ПРОГРАММАХ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1 Разработка метода расчета показателей качества жилой среды при проведении капитального ремонта

Решение организационно-управленческих задач проведения капитального ремонта способно улучшить качество жизни населения и поэтому требует повышения эффективности программных решений на государственном и муниципальном уровнях[57].

Управляющая организация совместно с подрядной организацией, должны выстроить и проводить в жизнь разумную, экономически оправданную стратегию выполнения капитального ремонта. Учитывая ограниченность финансовых средств, необходимо как можно эффективнее осуществить капитальный ремонт с применением новых материалов и оборудования, которые позволят не только сократить время проведения ремонтных работ, но и увеличить срок их эксплуатации.

Стоимость работ по капитальному ремонту определяется на основании сметной документации. Порядок составления сметной документации и определение цены капитального ремонта МКД можно с уверенностью отнести к самостоятельному и достаточно важному виду управленческой деятельности руководителей ТСЖ, ЖСК и Управляющих компаний.

Практика показывает, что этот вопрос недостаточно адекватно рассматривается многими руководителями районных жилищных агентств и Администраций, что придает ему еще большее значение. Поясним.

Сметная документация составляется специалистами – сметчиками. Утверждает смету заказчик работ по капитальному ремонту. Функции за-

---

[57] Денисов Н.А., Маркова С.В. Доступное жилье-пути решения проблемы // Уровень жизни населения регионов России, N8, 2006. С.23—30.

казчика, как указывалось ранее, выполняет управляющая организация. Это обстоятельство предопределяет не только ответственность руководителя, но и знания им основ ценообразования, нормирования и порядка разработки, согласования и утверждения сметной документации, т.е. обоснованность результатов, указанных в смете[58].

В смете в полной мере должны учитываться особенности технологий и условий, в которых осуществляется производство ремонтно-строительных работ. Специфика капитального ремонта, которая была описана в предыдущих главах, должна быть учтена при разработке сметной документации. Отметим, однако, что сумма, которая заложена в смете, не отражает фактически затраченные расходы на производство ремонтных работ. При ремонтных работах может произойти как экономия, так и перерасход. Следовательно, эффективность капитального ремонта зависит во многом от реализации управления этим процессом, прежде всего - от планирования. Значительное внимание должно быть уделено и таким аспектам, как контроль качества работ, объективность информации, прозрачность принимаемых решений, рациональное распределение полномочий. Управляющая организация совместно с подрядной организацией, должны выстроить и проводить в жизнь разумную, экономически оправданную стратегию выполнения капитального ремонта. Учитывая ограниченность финансовых средств, необходимо как можно эффективнее осуществить капитальный ремонт с применением новых материалов и оборудования, которые позволят не только сократить время проведения ремонтных работ, но и увеличить срок их эксплуатации, то есть – улучшить качество ремонтных работ.

Эффективностью любого процесса служит мера отклонения результата от цели. Чем меньше мера отклонения от результата, тем выше эконо-

---

[58] Бузырев В.В., Юденко М.Н. Управление качеством в строительстве // Издательство ГИОРД, 2009.-224.

мический эффект от затраченных средств на эту цель. Этот же принцип мы использовали при оценке эффективности «Доступной среды» (§1.2).

Рассчитаем приблизительную эффективность освоения суммы, заложенной в ремонтные работы, по трем объектам капитального ремонта крупного микрорайона города Казань. Технические характеристики объектов представлены в таблице 6.

Таблица 6

Технические характеристики объектов

	Объект 1 «ленинградка»	Объект 2 «хрущевка»	Объект 3 «сталинка»
Год постройки	1983	1970	1952
Число этажей	9	5	2
Количество подъездов	1	4	3
Общая площадь здания	3368	4370	980,85
Износ, %	25	30	36
Материал стен	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Материал кровли	мягкая	шиферная	металлическая

Исходя из сметы затрат на ремонтные работы, используем в расчетах округленную стоимость (табл. 7–9).

Таблица 7

Объект 1

Виды работ	Объект 1	Индикаторы	
	тыс.руб.	План	Факт
1. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения	2000	1	1
2. Ремонт внутридомовой инженерной системы водоснабжения	200	1	0,9
3. Ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения	400	1	0,9
4. Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения	700	1	1
5. Ремонт крыши	1000	1	1
6. Ремонт фасада	3000	1	1
7. Ремонт подъездов	600	1	0,8
8. Общестроительные работы	500	1	1
Итого:	8400	8	7,6

Таблица 8

Объект 2

Виды работ	Объект 2	Индикаторы	
	тыс.руб.	План	Факт
1. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения	3000	1	1
2. Ремонт внутридомовой инженерной системы водоснабжения	300	1	0,9
3. Ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения	700	1	0,9
4. Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения	750	1	1
5. Ремонт крыши	2000	1	1
6. Ремонт фасада	3000	1	1
7. Ремонт подъездов	400	1	0,9
8. Общестроительные работы	500	1	1
Итого:	10650	8	7,7

Таблица 9

Объект 3

Виды работ	Объект 3	Индикаторы	
	тыс.руб.	План	Факт
1. Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения	1500	1	1
2. Ремонт внутридомовой инженерной системы водоснабжения	400	1	0,9
3. Ремонт внутридомовой инженерной системы водоотведения	350	1	0,9
4. Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения	400	1	1
5. Ремонт крыши	2300	1	1
6. Ремонт фасада	2500	1	1
7. Ремонт подъездов	500	1	1
8. Общестроительные работы	300	1	1
Итого:	8250	8	7,8

Таблица 10

Анализ выполнения плана по расходованию средств при капитальном ремонте многоквартирных домов

Показатель	Расчетная формула	Обозначения в формуле
Коэффициент эффективности ремонтных работ	$К_{эфф-ти} = \frac{J_{факт}}{J_{план}}$, -это оценка степени использования средств на капитальный ремонт	$J_{факт}$ – фактическая сумма финансовых средств на капитальный ремонт; $J_{план}$ – планируемая сумма финансовых средств на капитальный ремонт.
Сумма эффективного использования финансовых средств	$С_{эффект} = К_{эффект-ти} * С_{общ}$	$С_{эффект}$ – сумма эффективного использования финансовых средств.

Таким образом, коэффициент эффективности для объекта №1 составляет:

$$К_{эфф-ти1} = \frac{7,7}{8} = 0,9625\ (96,25\%)$$

Сумма эффективного использования финансовых средств, затраченных на капитальный ремонт объекта №1, равна:

$$С_{эффект1} = 0,9625 * 8400 = 8085\ тыс.руб.$$

Сумма неэффективного использования финансовых средств, затраченных на капитальный ремонт объекта №1, равна:

$$С_{неэффект1} = (1 - 0,9625) * 8400 = 315\ тыс.руб.$$

Коэффициент эффективности для объекта №2 составляет:

$$К_{эфф-ти2} = \frac{7,8}{8} = 0,975\ (97,5\%)$$

Сумма эффективного использования финансовых средств, затраченных на капитальный ремонт объекта №2, равна:

$$С_{эффект2} = 0{,}975 * 10650 = 10384 \text{ тыс. руб.}$$

Сумма неэффективного использования финансовых средств, затраченных на капитальный ремонт объекта №2, равна:

$$С_{неэффект2} = (1 - 0{,}975) * 10650 = 266{,}25 \text{ тыс. руб.}$$

Коэффициент эффективности для объекта №3 составляет:

$$К_{эфф-ти3} = \frac{7{,}9}{8} = 0{,}9875\ (98{,}75\%)$$

Сумма эффективного использования финансовых средств, затраченных на капитальный ремонт объекта №3, равна:

$$С_{эффект3} = 0{,}9875 * 8250 = 8146{,}9 \text{ тыс. руб.}$$

Сумма неэффективного использования финансовых средств, затраченных на капитальный ремонт объекта №3, равна:

$$С_{неэффект3} = (1 - 0{,}9625) * 8400 = 103{,}13 \text{ тыс. руб.}$$

Установим порог эффективности вложенных финансовых средств – 98% (допускаем возможность недоделок равной 2%).

Если коэффициент эффективности показывает значение выше установленного порога, то это говорит о выполнении плана освоения инвестиций по капитальному ремонту, ниже – о неэффективном использовании финансовых средств (рис.15).

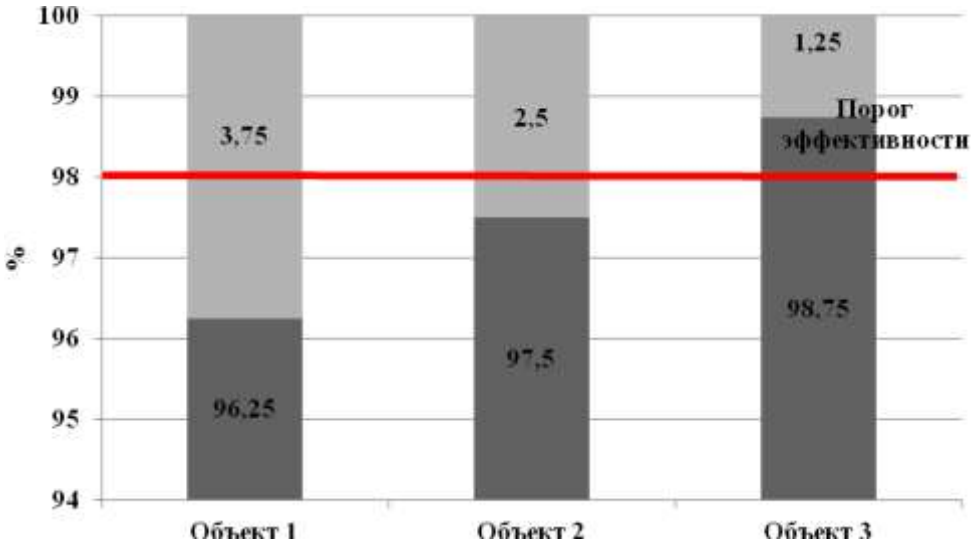


Рис. 15. Выполнение плана освоения финансовых средств по капитальному ремонту (для одного из микрорайонов города Казань)

Таким образом, у первого объекта процент неэффективного использования средств составляет 3,75%, у второго объекта – 2,5%, а у третьего объекта – 1,25%. Наиболее эффективное использование финансовых средств диагностируем у третьего объекта, так как процент превышает порог эффективности.

Причинами неэффективного использования средств могут быть:

1) низкая квалификация рабочей силы;

2) несоблюдение подрядной организацией технологии ремонтных работ при капитальном ремонте жилых домов;

3) неверные решения принятые в составлении проектно-сметной документации;

4) старое оборудование;

5) незнание стандартов на ремонтные работы;

6) неправильная последовательность ремонтных работ и т.д.

Выявленные недоработки после капитального ремонта должна устранить подрядная организация, в соответствии с гарантийным сроком, указанным в договорах подряда (гарантийный срок – 5 лет).

Ежегодно Управляющие компании или ТСЖ обязаны отчитываться перед собственниками: куда были потрачены платежи жителей, какие работы на доме были произведены. Независимая экспертиза дает возможность жителям проверить фактическое расходование средств на проведенные ремонты. Также это можно делать по этапам проекта капитального ремонта, с учетом мнения совета дома, отраженного и в системе индикаторов.

После обследования экспертиза выявляет недоработки и определяет их причину. Часто приходится проводить обследования на предмет соответствия выполненных работ, заявленных в сметах, фактическому выполнению на предмет исключения ситуации, когда в документах определены одни работы, а выполнены другие - более дешевые.

Качество ремонтных работ зависит и от управляющих организаций, от их профессионализма в решении вопросов, связанных с капитальным ремонтом МКД.

Безусловно, сегодня требуется расширение критериального подхода оценки качества жилой среды. Автором предлагается следующий метод оценки качества жилой среды.

Для оценки качества жилой среды, обеспеченного капитальным ремонтом с расширением его модернизационных функций, и определения степени повышения его эксплуатационных качеств объектов недвижимости, в диссертации систематизирован следующий набор критериев (табл. 11), имеющих, по экспертному мнению, наибольшее значение при расчете количественного показателя качества жилой среды. Основные критерии оценки качества жилой среды объединены в четыре функциональных блока: безопасность, комфортность, рациональность и доступность (авторский подход). Автором предлагается балльная оценка по каждому функциональному блоку с максимально возможным количеством баллов в каждом блоке – 100.

Тогда интегральный показатель качества жилой среды по *i*-му блоку (I_I) можно представить как:

$$I_I = \sum_{j=1}^{4} I_j \qquad (1)$$

где I_j - балльная оценка уровня качества жилой среды в соответствующем функциональном блоке;

j - номер критерия оценки качества жилой среды в соответствующем функциональном блоке.

Величину уровня оценки качества жилой среды можно дифференцировать в границах каждого функционального блока (табл. 12), что отражено зонированием в графической модели (профиле качества жилой среды, (рис. 25).

Таблица 11

Основные критерии оценки качества жилой среды

Функциональный блок	Критерии оценки качества жилой среды	Максимально возможное количество баллов	% от общей суммы баллов	по Приволжскому району г.Казани, баллов	По Вахитовскому району г.Казани, баллов	По Советскому району г.Казани, баллов	По Ново-Савиновскому району г.Казани, баллов
1. Безопасность	Продолжительность эксплуатации многоквартирных домов относительно года ввода в эксплуатацию	28	7	18	14	15	28
	Строгое соблюдение технических норм и правил во время строительства и эксплуатации здания (наличие системы контроля качества ремонтных работ)	24	6	18	12	16	22
	Ремонт основных конструктивных элементов здания	24	6	23	20	21	24
	Ремонт внутридомовых инженерных систем здания	24	6	24	21	23	24
	Итого по группе	100	25	83	67	75	98

2. Комфортность	Комплекс характеристик, учитывающих гигиену, экологическую обстановку	36	9	36	30	34	35
	Комплекс характеристик, учитывающих функциональное обеспечение здания и объектов инфраструктуры, эстетическое восприятие и т.д.	32	8	25	20	27	32
	Степень потребности в отделочных и восстановительных работах	32	8	26	23	25	30
	Итого по группе	100	25	87	73	86	67
3. Рациональность	Группа капитальности многоквартирных жилых домов	25	6,25	20	14	18	22
	Уровень физического и морального износа объекта недвижимости	25	6,25	20	12	16	24
	Наличие и внедрение технологий энергосбережения в жилищном фонде (наличие энергопаспорта)	25	6,25	15	12	14	24
	Экономическая целесообразность капитального ремонта конструктивных элементов здания	25	6,25	22	20	19	24
	Итого по группе	100	25	77	48	67	94
4. Доступность (авторский подход)	Устройство «безбарьерной среды жизнедеятельности» на объектах недвижимости	36	9	21	19	17	34
	Уровень поддержки собственниками помещений решения об обеспечении доступности при проведении ремонта многоквартирного дома и его долевом софинансировании	32	8	4	2	12	29
	Наличие иных источников финансирования доступной среды в общей стоимости реализации ремонтных программ	32	8	10	8	10	6
	Итого по группе	100	25	35	29	39	69
	Всего:	400	100	282	217	267	328

Таблица 12

Уровни качества жилой среды

Оценка качества жилой среды по блоку критериев	Показатель качества, баллы
Высокий (IV)	75-100
Средний (III)	50-74
Удовлетворительный (II)	25-49
Низкий (I)	0-24

Графическая модель оценки качества жилой среды позволит определить критический (низкий и ниже среднего) уровень эксплуатационных

характеристик жилищного фонда и необходимость корректировки процесса управления ремонтно-строительными предприятиями, на основе вариативности ресурсов и экономико-математического моделирования результатов капитального ремонта объектов недвижимости.

Развитие этой схемы автор видит в обновлении действующего организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом с расширением модернизационных функций жилищного фонда, включении нового элемента управления (планирования и контроля качества ремонтных работ), и актуализации решения проблемы доступности жилой среды для людей с ограниченными возможностями здоровья, с последующим расчетом интегрального показателя качества жилой среды (на примере районов г.Казани).

3.2. Применение перспективных технологий контроля качества ремонтных работ

Технология производства ремонтно-строительных работ предполагает тесное взаимодействие заказчика и подрядчика. Начинается взаимодействие с момента заключения подрядного договора. Однако этому событию предшествует ответственная подготовительная работа: заказчик формулирует свои требования к ремонту объекта, а подрядчик объективно оценивает свои возможности и передает заказчику свои предложения по максимальному удовлетворению этих требований. В условиях превышения предложений над спросом, что характерно для сегодняшнего состояния на рынке подрядных работ, заказчик имеет возможность путем проведения конкурса (тендера) выбрать ту подрядную организацию, которая, по его мнению, сможет наиболее эффективно удовлетворить выдвинутые требования по качеству планируемого объекта [161].

Придавая большое значение выбору подрядной организации, предполагается последовательно рассмотреть этот процесс от общих принципов

до порядка реализации при специфике проведения капитального ремонта многоквартирных домов (МКД).

Выбор подрядной организации для производства ремонтных работ это сложный и ответственный процесс, от результатов которого в значительной степени зависят сроки выполнения и качество работ на том или ином объекте[59].

Выбор подрядной организации осуществляется, как правило, путем проведения конкурса (тендера). Условия тендера могут быть самыми различными, они зависят от требований заказчика, предъявляемых к строительству каждого объекта. Обычно выбирается критерий оптимальности, максимальное приближение к которому при соблюдении заданных ограничений позволяет определить победителя.

Значения выбранного критерия и ограничений зависят от предпочтений заказчика в отношении строительства конкретного объекта. Например, при прокладке автомобильной дороги в качестве ограничений, которые должны быть в обязательном порядке соблюдены, могут выступать требования по определенной прочности и долговечности дорожного покрытия, по ширине полос движения и другие, в том числе ограничение по сроку производства работ. В этом случае в качестве критерия может выступать требование минимизации стоимости строительства. Если определяющим для заказчика является сокращение срока производства работ, то в качестве критерия выступает именно этот показатель, а стоимость работ переходит в число обязательных ограничений.

При капитальном ремонте зданий и сооружений, особенно уникальных, в черте города в качестве критерия оптимальности и ограничений могут выступать в различных комбинациях такие условия, как архитектурное оформление, соответствие функциональному назначению, выдержка вы-

---

[59] Вольфсон В.Л. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий: Справочник производителя работ. — М.: Стройиздат, 2003-252 с.

сотного регламента, сроки производства работ, его стоимость, и другие условия.

При этом определяются порядок и способы оценки всех показателей с учетом обеспечения максимальной объективности. Принимаются во внимание репутация ремонтного предприятия, его специализация и технические возможности[60].

Совершенно очевидно, что снижение стоимости ремонтных работ во многих случаях не может быть доминирующим критерием. В то же время, при выборе этого критерия подрядчик должен четко указать на имеющиеся у него возможности для реального сокращения стоимости работ: наличие высокопроизводительной техники, новые технологические и проектные решения, использование конкретных факторов организационного характера, снижающих себестоимость работ, и т.п.

Критическая оценка возможностей подрядчика это необходимое условие правильного выбора организации для капитального ремонта каждого объекта, ибо ошибка в выборе может привести к самым негативным последствиям.

Можно с большой долей уверенности предположить, что перерасход бюджетных средств и увеличение сроков производства работ на таких уникальных объектов, как стадион на Крестовском острове и второе здание Мариинского театра в Санкт-Петербурге, реконструкция и расширение Большого театра в Москве (помимо многих других факторов, находящихся в сфере компетенции соответствующих органов) явились следствием недостаточно обоснованного выбора подрядных организаций по выполнению отдельных видов работ, начиная с архитектурного проектирования и заканчивая монтажом и наладкой оборудования [156].

---

[60] Григорьев В.В., Острина И. А., Руднев А.В. Управление муниципальной недвижимостью: Учеб.— практ. Пособие.-М.:Дело, 2001-704с.

Таким образом, можно заключить, что основные принципы конкурсного отбора подрядной организации для производства ремонтных работ заключаются в следующем.

Во-первых, производится отбор подрядных организаций для участия в конкурсе по критериям, установленным заказчиком для конкретного объекта (вида работ).

Во-вторых, устанавливается основной критерий, максимальное значение которого позволяет определить победителя конкурса. При этом обязательным условием является выполнение заданных ограничений.

Например, в качестве основного критерия может быть принята минимизация стоимости производства работ при соблюдении установленных сроков его производства и соответствия качества работ нормам и правилам.

В другом случае, интересам заказчика может соответствовать необходимая минимизация сроков производства работ при установленной его стоимости и соблюдении нормируемого качества работ.

В-третьих, для конкурсного отбора может быть установлен интегральный, обобщающий критерий. При этом заказчик оценивает каждое предъявляемое требование определенной суммой баллов, а победителем конкурса считается подрядчик, получивший наибольшее количество баллов.

Обобщающий критерий применяется обычно в тех случаях, когда заказчик не может четко определить важнейший критерий. При этом многое будет зависеть от правильной оценки в баллах каждого требования заказчика.

Выбор подрядной организации для производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов путем проведения тендера основан на изложенных выше принципах, но имеет свои особенности, обусловленные спецификой этих работ.

В настоящее время, как указывалось ранее, производится выборочный капитальный ремонт многоквартирных домов, осуществляемый с использованием субсидии, предоставляемых Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с Федеральным законом №185-ФЗ, а также с использованием субсидий регионов и привлечением финансовых ресурсов собственников квартир.

Все работы при капитальном ремонте выполняются в большинстве случаев на однотипных домах: «хрущевках», «сталинках», довоенной постройки и т.п.

Каждая из перечисленных работ выполняется, как правило, одной специализированной на этом виде работ подрядной организацией.

Из сказанного можно сделать следующие выводы:

1) выполнение каждого вида работ на однотипных объектах не может отличаться разнообразием способов и организации их производства. Это предопределяет практически и объективно равные возможности у подрядных организаций для выполнения той или иной работы по капитальному ремонту МКД и затрудняет определение лучшей из них при проведении конкурсного отбора;

2) в то же время, это обстоятельство позволяет на основании расчета и анализа, выполненных ранее работ произвести для каждого вида работ и для каждого типа домов следующие укрупненные показатели для подрядных организаций:

а) среднемесячную выработку в рублях и натуральных показателях;

б) нормируемый срок выполнения определенного объема работ;

в) необходимое количество ИТР квалифицированных и вспомогательных рабочих для выполнения определенного объема работ;

3) эти показатели позволяют оценить возможности подрядной организации по своевременному выполнению определенного вида работ при допуске ее к участию в конкурсе.

4) объем подлежащих выполнению работ на существующем МКД определяется с максимальной точностью, а применяемые сметные нормы и расценки полностью учитывают стоимость производства этих работ, что обуславливает минимальные (если не полностью отсутствующие) возможности для снижения сметной стоимости капитального ремонта без ущерба качеству и срокам производства работ.

Указанные выводы позволяют, прежде всего, критически рассмотреть практику оценки возможностей подрядных организаций и конкурсного отбора лучшей из них для выполнения работ по капитальному ремонту МКД.

В Санкт-Петербурге, например, подрядную организацию оценивают по следующим критериям: квалификация работников (количество специалистов по профилю работ), сумма контрактов за предыдущий год, продолжительность функционирования организации. При этом каждый показатель оценивается определенной суммой баллов, а конкурс выигрывает организация, предложившая наименьшую цену договора (контракта) за выполнение представленной работы [62].

На первый взгляд, такой подход выглядит вполне убедительно, но на самом деле он совершенно не отражает особенностей выборочного капитального ремонта однотипных домов и не учитывает влияния этих особенностей на выбор показателей для конкурсного отбора. На практике это обычно приводит к срыву намеченных сроков, низкому качеству строительной продукции, недоделкам и другим негативным последствиям.

Подрядные организации, стремясь выиграть тендер, совершенно необоснованно принимают к производству объект по заниженной цене по отношению к сметной стоимости (снижение составляет от 10-15% до 30-40%). И это на выборочном капитальном ремонте жилых домов, где смета составлена на основании необходимых объемов работ по действующим расценкам, отражающим их реальную стоимость, где, к сожалению, практически полностью отсутствуют новые технологии, не учтенные сметой.

Совершенно очевидно, что при этом будет сорван срок окончании работ, появятся недоделки и просто брак, всевозможные приписки в смете, и, следовательно, предпосылки для коррупционной составляющей при выборе подрядной организации[61].

К сожалению, в большинстве случаев именно так и бывает. По-другому просто не может быть, если подрядная организация принимает на себя обязательства, превышающие ее реальные возможности, а администрация как бы не замечает этого и позволяет такой организации выиграть тендер. При этом за некачественную и просто невыполненную работу подрядчик получает всю сумму, предусмотренную сметой, так как за освоение выделенных финансовых ресурсов ответственность возложена на администрацию.

Сложившаяся ситуация предопределяет поиск более совершенного подхода к оценке потенциальных возможностей подрядной организации и критериев ее выбора для производства капитального ремонта многоквартирных домов.

Критерии оценки подрядной организации должны быть более конкретными, чем указывалось выше, сопоставимыми не только с конкурентами, но и с параметрами объекта: его сметной стоимостью и планируемыми сроками производства работ.

Прежде всего, необходимо экономически обосновать высказанное утверждение о том, что при выборочном капитальном ремонте МКД, в силу отмеченных выше особенностей, источники снижения рассчитанной по смете стоимости ремонтной работы весьма незначительны [109].

Одним из реальных источников снижения себестоимости работ является сокращение накладных расходов. Эти расходы зависят от видов работ.

---

[61] Государственное и муниципальное управление: регионально— экономические детерминанты /Под ред. Р.И..Исляева.-СПб.: СПбГИЭУ, 2002.-176 с.

К примеру, на капитальный ремонт фасадов «сталинских» домов накладные расходы составили порядка 22% от сметной стоимости, а на ремонт санитарно-технических систем - 18%. В среднем, можно считать величину накладных расходов равной 20%. Снизить величину накладных расходов за счет проведения определенных организационно-технических мероприятий более чем на 10%, в реальных условиях проведения ремонтно-строительных работ, вряд ли возможно. Учитывая этот факт, допустимо предположить, что за счет экономии накладных расходов на 10% можно снизить сметную стоимость работ на 2%.

Другим источником снижения сметной стоимости объекта может быть сметная прибыль. Для приведенных выше объектов она составляет соответственно 16% и 11%, в среднем 13,5%. Сметная прибыль предусматривается главным образом для технического развития организации: приобретения новой техники и инструмента, освоения прогрессивной технологии производства работ, развития производственной базы, наращивания оборотных средств и т.п. Использование сметной прибыли просто для покрытия затрат и выигрыша тендера - недальновидная политика, которая за короткий срок не только сделает подрядную организацию неконкурентоспособной, но и значительно усложнит ее текущую деятельность. Все же можно предположить, что подрядная организация сумеет уменьшить использование сметной прибыли по назначению на 10-15%, и за счет этого снизить сметную стоимость объекта на 2-3%.

Еще одним источником снижения стоимости работ может быть использование имеющегося в смете резерва в размере 2% от сметной стоимости для непредвиденных работ и затрат. В случае отсутствия таких работ и затрат (чего в практике почти не бывает), и согласии заказчика и технического надзора отдать под благовидным предлогом сумму резерва подрядчику, допустимо рассчитывать на указанные 2% для снижения сметной стоимости объекта.

Таким образом, можно считать, что подрядная организация имеет более или менее реальные источники для принятия к выполнению работ по цене, уменьшенной максимум па 7% против сметной стоимости.

Однако такое снижение должно насторожить членов конкурсной комиссии. Сметная стоимость работ рассчитана на нормальный технологический и организационный процесс их производства при соблюдении предусмотренного нормативными документами качества строительной продукции, условий охраны труда и обеспечения всех экономических показателей, необходимых для функционирования и развития подрядной организации.

Совершенно очевидно, что снижение сметной стоимости объекта, предлагаемое подрядными организациями на конкурсной комиссии, должно быть подтверждено конкретными мероприятиями, особенно когда это снижение превышает 5-7%.

Рассмотренные выше возможные источники снижения сметной стоимости работ чисто теоретические, дающие представление о сложности проблемы и ограниченных возможностях по уменьшению цены работы без ущерба для ее качества и сроков выполнения при капитальном ремонте МКД.

Принимая во внимание все сказанное выше об особенностях выборочного капитального ремонта многоквартирных домов и о практическом отсутствии реальных источников снижения цены объекта, можно предложить следующий подход к выбору подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту[62].

Эта работа должна выполняться в два этапа. На первом этапе проводится тщательный отбор подрядных организаций для участия в конкурсе на основании декларируемых показателей претендентов по перечню, уста-

---

[62] Евдокименко Н.Л., Ларин С.Н. Проблемы финансового обеспечения капитального ремонта жилищного фонда // Аудит и финансовый анализ.- №5.-2009.

навливаемому заказчиком. На втором этапе из числа допущенных к участию в конкурсе подрядных организаций определяется победитель на основании установленных заказчиком критериев [156].

На первом этапе фактически оценивается потенциал подрядной организации. Целесообразно, чтобы подрядная организация декларировала следующие свои показатели:

1) количество постоянных рабочих по основной специальности;
2) количество линейных ИТР и их образование по специальности;
3) количество аппарата управления, образование руководителей;
4) количество вспомогательных рабочих;
5) общее количество работающих;
6) выработка на одного рабочего в тыс. руб./мес.;
7) выработка на одного работающего в тыс. руб./мес.

При разнице в декларируемой выработке у организаций одного профиля более 10%, требуется внимательное изучение оснований для определения этих показателей, так как в принципе организации функционируют в равных условиях. Значительные отклонения по выработке в меньшую сторону могут быть основанием для исключения организации из числа претендентов.

Сравнивая сметную стоимость объекта с выработкой подрядных организаций на одного рабочего и с количеством имеющихся у них рабочих, можно определить срок, в течение которого будет выполнена вся работа. В случае, когда срок выполнения работ превышает установленный заказчиком, подрядная организация не допускается к дальнейшему участию в конкурсе.

Важным показателем для выбора подрядной организации является количество оборотных средств. Они необходимы, в первую очередь, для закупки материалов и оплаты труда, а также для других нужд. Заказчик при работе с использованием субсидий может предоставить аванс в размере не

более 30% от стоимости работы, и этой суммы явно будет недостаточно для нормальной работы организации. В этих условиях подрядная организация, не имеющая необходимого количества оборотных средств и взявшаяся за выполнение определенной работы, будет вынуждена постоянно снимать рабочих на другие объекты, где намечается окончание и оплата работ, потом возвращать их и снова снимать. Это ни в коей мере не способствует качеству и срокам производства работ по капитальному ремонту. К тому же, эта своеобразная пирамида может по многим причинам окончиться крахом организации.

Исходя из сказанного, следует требовать от подрядных организаций декларирования величины имеющихся у них оборотных средств для оценки работоспособности организации.

Оценивая потенциал подрядной организации, необходимо обратить внимание на наличие у нее собственной или арендованной производственно-складской базы, оснащенной необходимым оборудованием для заготовительных работ. Отсутствие такой базы будет одной из причин низкой выработки рабочих и невысокого качества работ. Также имеет значение предыдущий опыт подрядной организации по профилю работ.

Таким образом, на первом этапе производится оценка реального производственного потенциала подрядной организации, ее возможности для выполнения заявленной работы. При этом целесообразно обобщить имеющийся опыт и определить средние показатели, в первую очередь по выработке и наличию оборотных средств у организаций одного профиля. Это позволит формализовать процесс и определить минимальное значение указанных показателей, открывающих доступ к дальнейшему участию в конкурсе.

Второй этап выбора подрядных организаций для ремонта МКД, является, по существу, самим конкурсом. Для его успешного проведения важно установить четкие критерии, позволяющие объективно оценить возможно-

сти каждой подрядной организации и выбрать ту из них, которая в большей степени соответствует этим критериям, установленным заказчиком.

На этом этапе не следует использовать такие критерии, как квалификация работников, сумма контрактов, продолжительность функционирования и т.п., так как эти показатели лишь опосредованно могут повлиять на конечный результат. Как указывалось выше, такие показатели должны учитываться на первом этапе для оценки потенциала подрядной организации [63].

На третьем этапе должны быть установлены критерии, определяющие конечный результат работы: ее стоимость, срок выполнения и качество.

При этом уже не имеет значения ни квалификация и состав работников, ни сумма предыдущих контрактов, ни что-либо другое, так как все это было учтено на первом этапе при допуске подрядной организации к участию в конкурсе.

Оценивая каждый из трех указанных выше критериев, заказчик должен определить значение для него каждого из них. Если отдать предпочтение снижению стоимости работ, то мы получим то, что фактически происходит при капитальном ремонте домов: недоделки, прямой брак, невыполнение работ в установленные сроки. О неизбежности такой ситуации указывалось выше.

Цена работы, определенная на основании сметы, должна рассматриваться как необходимое, обязательное ограничение. Действительно, если работа должна быть выполнена в соответствии с действующими техническими нормами, безопасными методами, и стоимость этой работы определена на основании расценок, учитывающих весь комплекс необходимых затрат и норм прибыли, то главная задача подрядной организации - выполнить эту работу в пределах ее сметной стоимости, обеспечив при

---

[63] Управление качеством продукции: Учеб. пособие / Н.И. Новицкий, В.Н. Олексюк, А.В. Кривенков, Е.Э. Пуровская; Под ред. Н.И. Новицкого. – 2-е изд., испр. И доп. – Мн.: Новое знание, 2002. – 367 с.

этом выполнение всех запланированных экономических показателей, необходимых для нормального функционирования.

Наиболее важным критерием представляется оценка качества работ. В то же время, определение этого критерия сопряжено с определенными трудностями.

Оценка качества по каждому виду работ может быть разбита на ряд составляющих и формализована. Например, могут учитываться обоснованные жалобы жильцов, допущенные отклонения от действующих норм, тщательность заделки швов, равномерность окраски и т.п. Для подрядных организаций, ранее участвовавших в производстве работ по капитальному ремонту, необходимо учитывать полученную ранее оценку качества работ.

Срок производства ремонтных работ также и мест немаловажное значение. Во многих случаях он имеет решающее значение, например, при ремонте крыш - перед наступлением ненастной погоды или ремонтом системы отопления - до начала отопительного сезона. В таких случаях просто необходимо определять выигравшую конкурс подрядную организацию по минимальному сроку выполнения работ в пределах установленной цены и соблюдения необходимого качества.

Как указывалось ранее, можно установить обобщающий критерий для выбора подрядной организации, определив для каждого из трех упомянутых показателей оценку в баллах. Это наиболее простой и формальный способ, практически не учитывающий особенности каждого вида работ и конкретную обстановку[64].

Таким образом, правильный выбор подрядной организации па основе реальной оценки се производственного потенциала - это первый важный шаг к исключению брака, недоделок, низкого качества и срыва установ-

---

[64] Кане М. М., Иванов Б. В., Корешков В. Н., Схиртладзе А. Г. Системы, методы и инструменты менеджмента качества: Учебное пособие. — СПб.: Питер, 2008. — 560 с.

ленных сроков производства капитального ремонта многоквартирных домов.

Факторами, обеспечивающими высокий производственный потенциал подрядной организации, равно как и определяющими конечный результат выполнения работ по ремонту и воспроизводству фондов, являются качественный строительный материал и профессиональные кадры.

Правильный выбор ремонтно-строительного предприятия на основе реальной оценки его производственного потенциала – это первый важный шаг к исключению брака, недоделок, низкого качества и срыва установленных сроков производства капитального ремонта многоквартирных домов. В связи с этим, автором предлагается ввести новый элемент организационно-экономического механизма проведения качественного капитального ремонта – **электронную торговую площадку (ЭТП)**, которая, в отличие от действующей Электронной товарно-информационной системы Республики Татарстан (ЭТИС РТ), и подобных систем в Российской Федерации, имеет расширенный доступ для всех пользователей: как крупных муниципальных заказчиков, так и частных инвесторов, и позволяет приобретать качественные ресурсы по оптимальной цене. Организационно-экономическая суть данного инструмента – в эффективности мониторинга программ капитального ремонта, при объективной проверке наличия всех необходимых сертификатов, патентов, и другой документации, сборе отзывов о результатах ремонтных работ, сравнении представленной производителем цены со среднерыночной и формировании конкурентных преимуществ ремонтно-строительных предприятий по итогам автоматически рассчитываемого системой рейтинга. Достоинства данного управленческого инструмента:

- информационная открытость (условия поставки, характеристики товара, качественные и эксплуатационные показатели товара, а также данные

об организациях находятся в открытом доступе, что позволяет производить мониторинг из любой точки мира, экономит средства и время);

- конкурентоспособность (алгоритм ЭТП позволяет быстро и эффективно произвести подбор материала, организаций поставщиков работ и услуг, что дает возможность создания условий честной конкуренции, обеспечивает честность процесса продажи);

- экономичность (получив доступ к электронной торговой площадке, предприятие попадает в информационное пространство, зарабатывая рейтинг, при этом очевидна значительная экономия средств на рекламных услугах);

- мотивация (работа посредством ЭТП позволяет вести поиск качественных товаров и услуг, надежных поставщиков материалов и оборудования, получать доступ к рейтингу конкурентных предприятий, повышая собственную мотивацию к совершенствованию системы управления качеством работ, что, в итоге, предопределяет повышение инновационности и конкурентоспособности ремонтно-строительных предприятий);

- правовая защищенность (при использовании сертифицированных средств криптографической защиты информации (электронная цифровая подпись) возможно ведение безопасного документооборота, ускоряющего процесс поэтапного согласования выполненных работ и представления документации, что значительно ускоряет процессы подготовки, предоставления, согласования и подписания документации). Ниже представлена схема:

Рис. 16. Последовательность подготовки поставщика к выходу на электронную торговую площадку

Единая система информации о качестве ресурсов для капитального ремонта, интегрированная в электронную торговую площадку, обеспечит:

- вариативность выбора подрядчика и поставщика ресурсов для выполнения капитального ремонта при сохранении эксплуатационных характеристик жилищного фонда;

- стимулирование ремонтных предприятий к внедрению и совершенствованию системы управления и контроля качества ремонтных работ,

- прозрачность и контролируемость для заказчика всего процесса выполнения работ по капитальному ремонту: на электронной площадке будет выставлен проект производства работ, все данные по ресурсам на каждом этапе работ, прочая документация. Заказчик получает возможность поэтапно проверять объем поставок материалов на объект, согласовывая каждый пункт посредством электронной площадки. Необходимо отметить, что все необходимые сертификаты на продукцию также предлагается разместить на электронной площадке. За некачественное выполнение работ по капитальному ремонту, обусловленное негативными отзывами потребителей, в алгоритме электронной торговой площадки предусмотрены штрафные санкции. Для ускорения работ возможно применение безналичной системы оплаты. Защита данных в таком случае осуществляется посредством применения электронной цифровой подписи и систем верификации банков. Выглядеть данная схема будет следующим образом:

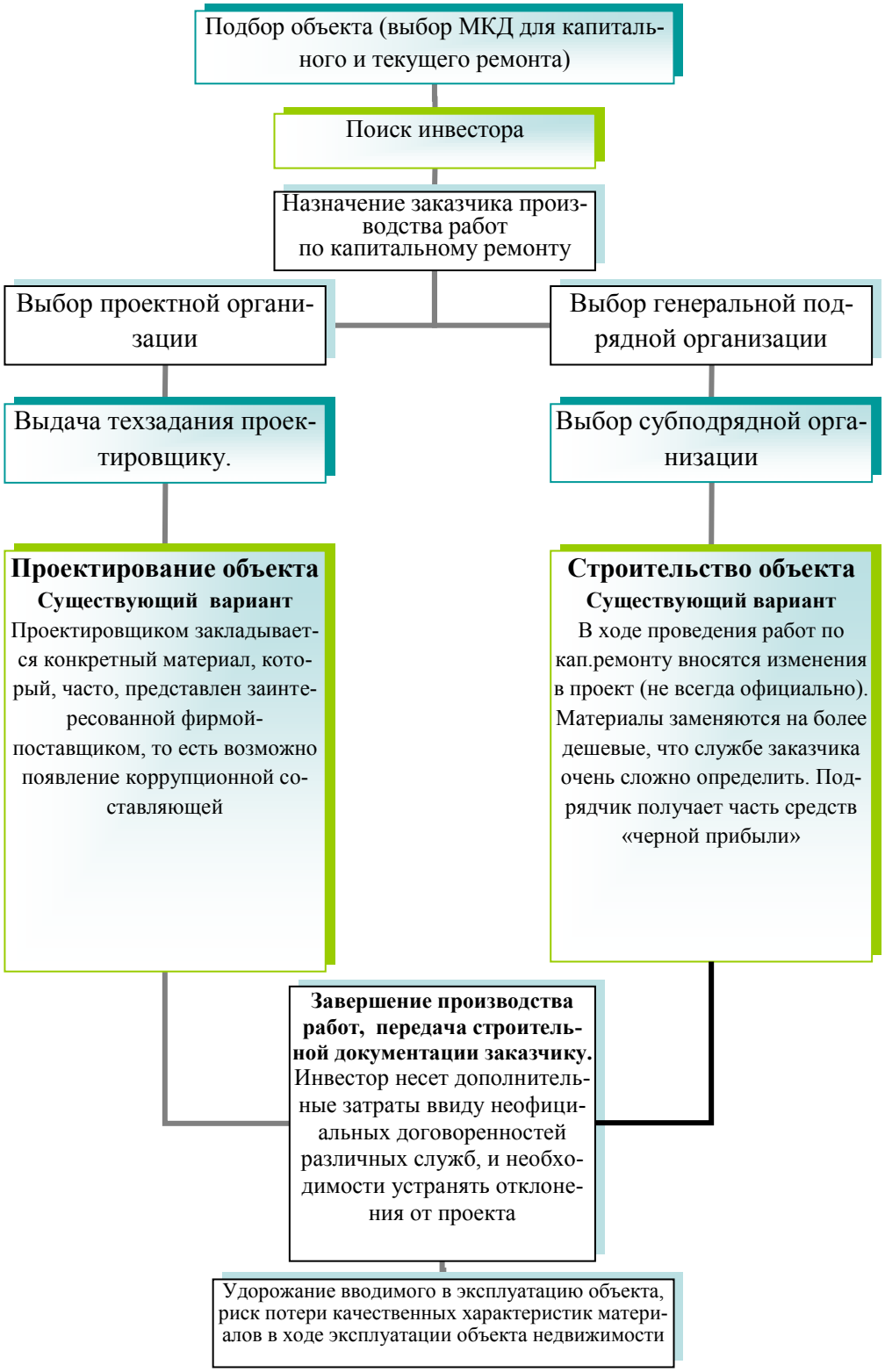


Рис. 17. Существующий механизм реализации ремонтных работ

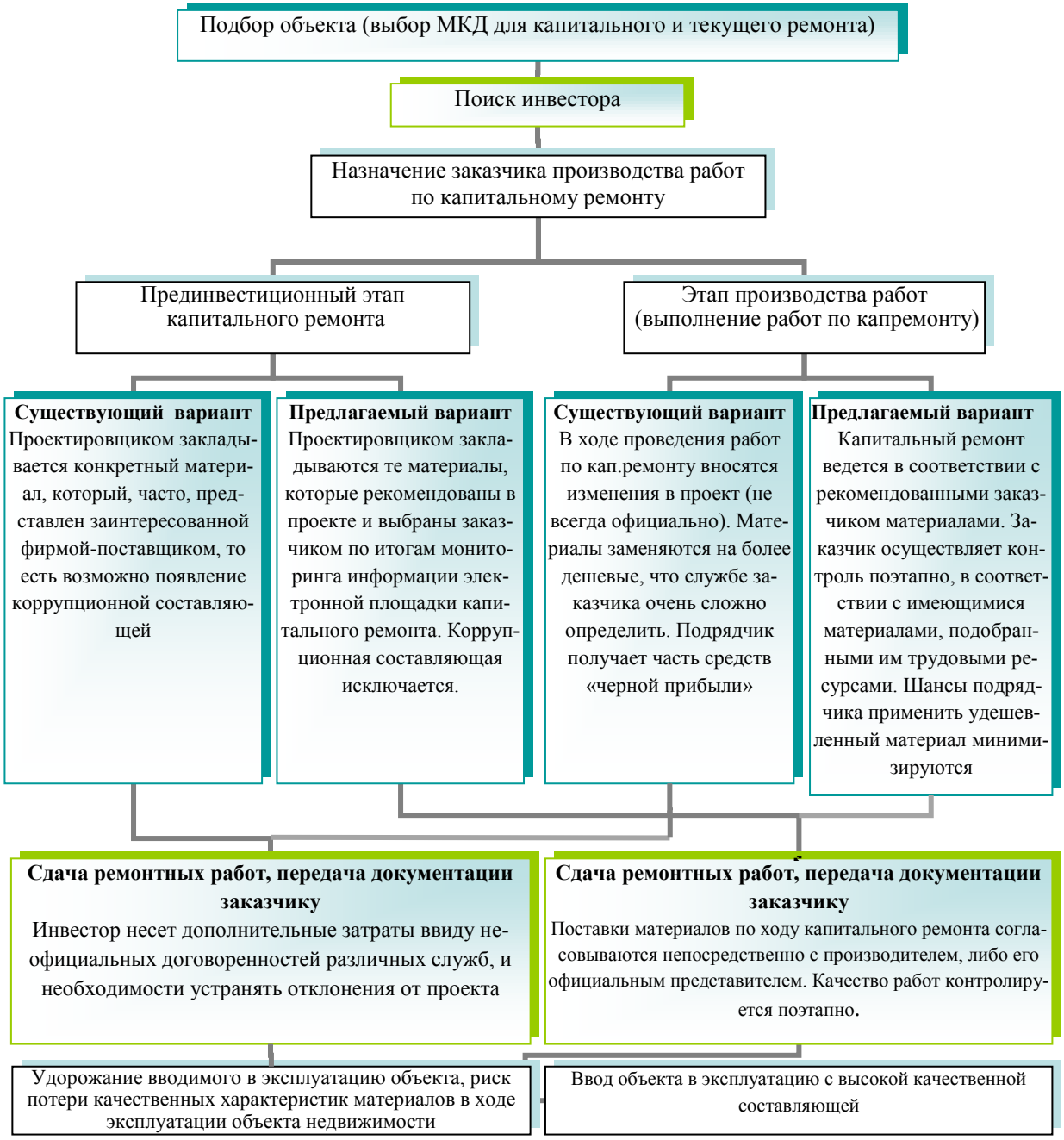


Рис. 18. Схема рационализации ремонтного процесса

Таким образом, предложен обновленный механизм управления качеством жилой среды, упрощающий контроль службы заказчика и инвестора за ходом капитального ремонта объекта недвижимости и сопутствующими материальными затратами, улучшающий эксплуатационные характеристики жилищного фонда[65].

---

[65] Касьянов В.Ф. Реконструкция жилой застройки городов.-М.: издательство АВС, 2002.— 2008 с.

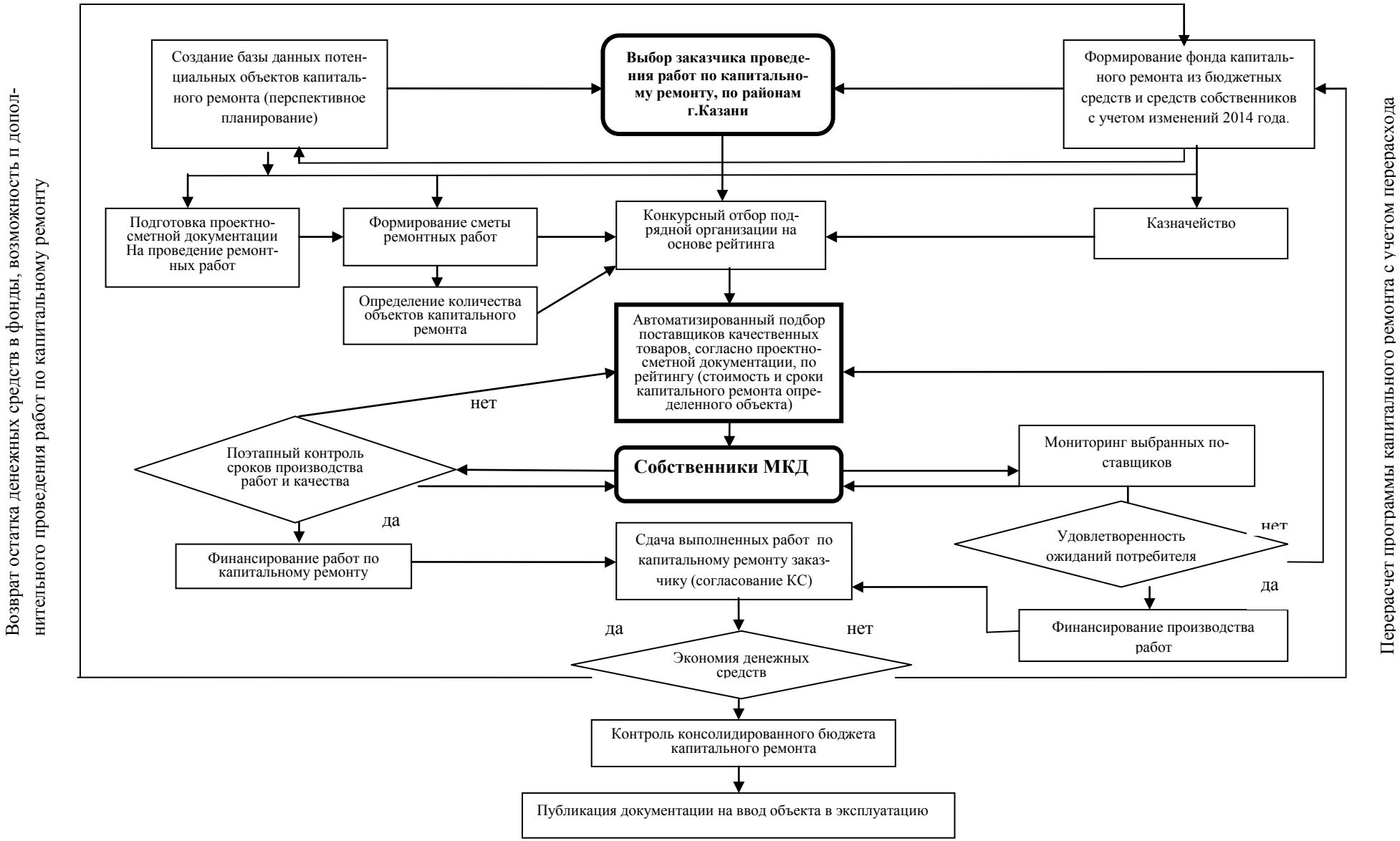


Рис.19. Алгоритм функционирования электронной торговой площадки

В алгоритме электронной торговой площадки (рис.19) автором предлагается ввести электронную систему согласования используемых ресурсов, при условии наличия всех соответствующих сертификатов качества РФ, а также соответствия международным нормам ISO, что, в свою очередь, позволит повысить конкурентные преимущества ремонтно-строительных предприятий, с учетом технических, организационных и экономических характеристик качества ремонтных работ.

Данный подход будет особенно полезен небольшим ремонтно-строительным фирмам, либо частным заказчикам. Предложенный подход позволит использовать проверенные, современные и качественные материалы, с гарантией большого срока службы, а также даст возможность поэтапного контроля качества на соответствие проектной документации, согласовывать этапы производства работ, уточнять рыночную стоимость тех или иных ремонтных материалов, закупать материал без посредников. Перспективой можно считать также создание (по этой же схеме) электронной площадки качественных кадровых ресурсов.

3.3. Разработка организационно-экономического механизма управления капитальным ремонтом с элементами расширения модернизационных функций жилищного фонда

Обеспечение доступности среды для лиц с ограниченными возможностями здоровья (ЛОВЗ) является важной и, в то же время, сложной задачей. Обусловлено это тем, что ранее требования доступности не учитывались, и сложилась ситуация, когда, фактически приходится полностью реконструировать объекты культурного, социального, транспортного назначения, а также всю инфраструктуру городов. Особенно заметны расходы, необходимые на реализацию доступности на крупных объектах. Рассмотрим модернизацию крытого бассейна «Акчарлак», построенного к прове-

дению Универсиады 2013 года в г.Казани, и, затем адаптированного к требованиям программы «Доступная среда».

В 2008 году 31 мая на голосовании Международной Федерации университетского спорта (FISU) в Брюсселе было принято решение о проведение Универсиады 2013 года в г.Казани - столице Республики Татарстан. Затраты на проведение Универсиады составили (по материалам счетной палаты РФ) примерно 68 млрд.рублей. Для проведения спортивных соревнований задействовано 33 объекта, всего использовано 66. Построена и реконструирована транспортная инфраструктура: дороги, развязки, надземные и подземные пешеходные переходы и т.д. Проведена колоссальная работа по капитальному ремонту зданий, находящихся на маршруте проведения Универсиады. Общие затраты на проведение Универсиады составили порядка 230 млрд.руб., из них порядка 60 млрд.руб. потрачено на развитие транспортной инфраструктуры. Данные по проведению Универсиады представлены в Приложении.

На приведенных в Приложении графиках показаны основные затраты по подготовке города к проведению игр. Однако большинство объектов были запроектированы до вступления в 2011 году в силу программы «Доступная среда» на 2011-2015 годы и должного внимания обеспечению доступности жилой среды для всех категорий граждан не уделялось. Итогом этого явилось значительное увеличение стоимости производства работ. Объекты, уже практически достроенные, приходилось перевооружать, выпускать новые проекты, вносить изменения в существующие, согласовывать их с учетом требований программы. Выделенное Правительством РФ финансирование, в большей своей части, пошло на перевооружение только что построенных объектов, в которые входят: линии метрополитена, надземные и подземные пешеходные переходы, транспортные развязки, объекты улично-дорожной сети, места культуры и отдыха, места проведе-

ния культмассовых мероприятий, театры, больницы, цирк, спортивные объекты и т.д.

Рассмотрим данный факт на примере ремонта крытого плавательного бассейна «Акчарлак», построенного в 2010 году в рамках подготовки к проведению XXVII Всемирной летней Универсиады 2013 года (в г.Казань, РТ)

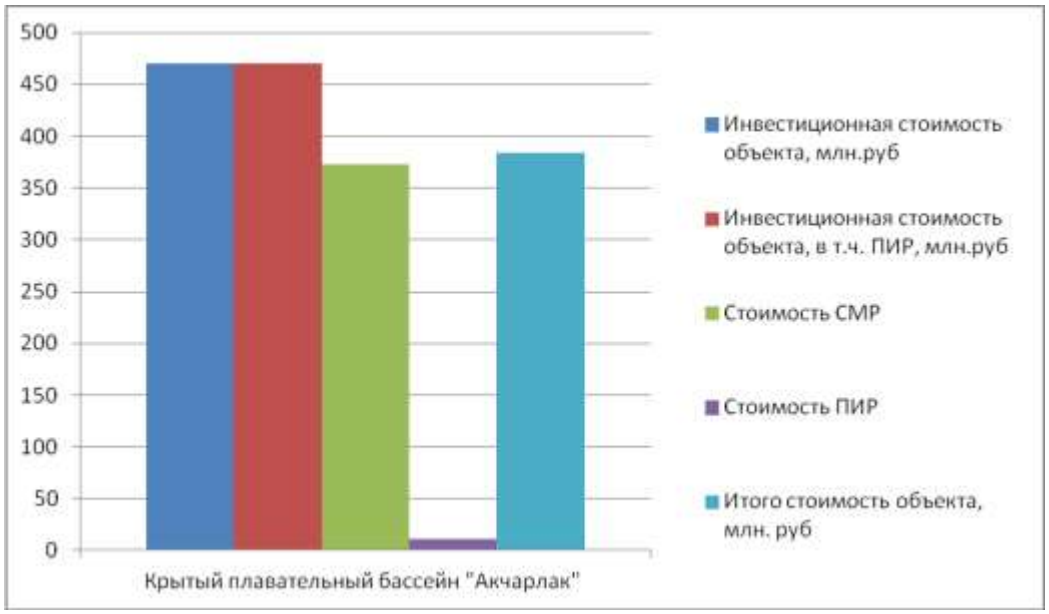


Рис. 20. Инвестиционная стоимость строительства крытого бассейна «Акчарлак»

На реализацию программы «Доступная среда» на данном объекте в 2011 году было выделено 11314,00 тыс. рублей. Для наглядности представим стоимость строительства объекта в виде диаграммы, с учетом требований программы «Доступная среда».

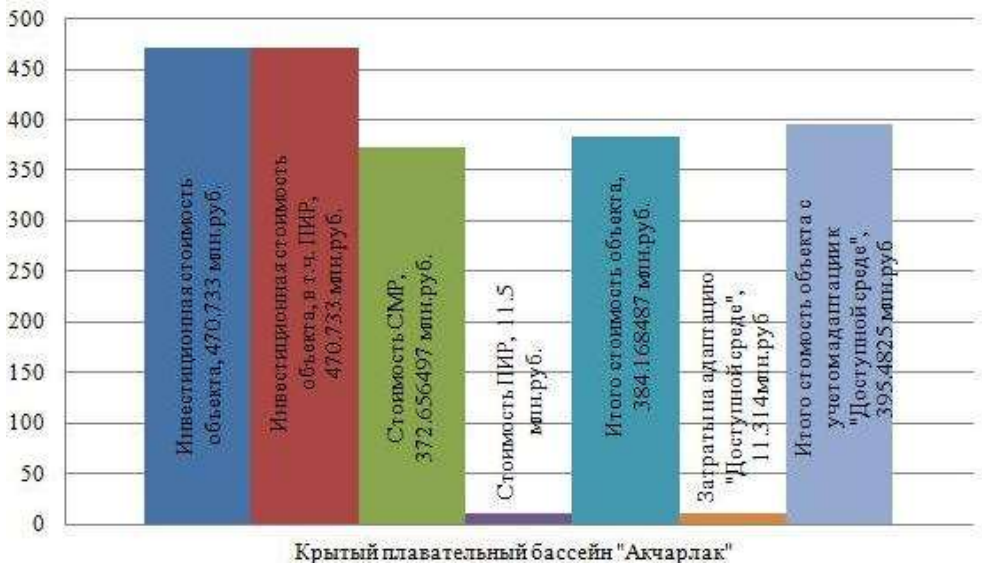


Рис. 21 Стоимость ремонта крытого плавательного бассейна «Акчарлак» с учетом требований программы «Доступная среда»

В соответствии с законодательством, сегодня все строящиеся, реконструируемые и ремонтируемые объекты жилой среды должны отвечать требованиям данной программы. Данные затраты в некоторых случаях могут быть значительными, и необходимо производить их учет.

Итак, по мнению автора, стоимость объекта должна складываться из трех составляющих: стоимости проектно-изыскательских работ, стоимости строительно - монтажных работ и обеспечении условий программы «Доступная среда».

$\sum СТР = \sum СМР + \sum ПИР + \sum ДС$

$\sum СМР$ -расходы на строительно - монтажные работы.

$\sum ПИР$ - расходы на проектно-изыскательские работы.

$\sum ДС$ - расходы на адаптацию объекта условиям программы «Доступная среда».

В данном случае, удорожание строительства с учетом «доступности» среды для людей с ограниченными возможностями здоровья составило 2,945% от общей сметной стоимости строительства объекта.

Учитывая тенденции, происходящие в системе управления фондами капитального ремонта, сегодня стоит задача формирования принципиально

новых подходов и оптимизации имеющихся экономико-математических моделей. Одной из причин решения этой задачи стало введение новых механизмов финансирования капитального ремонта с 2013 года, о которых говорилось в § 2.2, а также реализации программы «Доступная среда», эффективность реализации которой рассчитана в §1.2.

Рассматривая сферу капитального ремонта, можно сделать вывод о том, что традиционные государственные источники финансирования резко сократились, а частные инвесторы недостаточно подготовлены к реализации данных программ. Следствием этого явилась тенденция резкого прироста объектов ЖКХ, требующих капитального ремонта [116].

Создание государством новых механизмов финансирования не решит данную проблему. Средств, накопленных в фондах, может не хватить и снова встанет вопрос о субсидировании фонда воспроизводства государством[66]. В новом проекте государством установлена норма, которую граждане будут перечислять в фонд капитального ремонта за каждый квадратный метр площади. Однако данных средств в итоге снова будет недостаточно, и государственные субсидии в данном случае просто необходимы. В связи с этим, необходима разработка комплексной программы капитального ремонта.

Стоит отметить, что на сегодня уже существующие и создаваемые фонды не защищены от инфляции. Учет средств, необходимых на капитальный ремонт, недостаточен. Отсутствуют прозрачные механизмы распределения этих средств - подрядные организации испытывают острую нехватку высококвалифицированных кадров и системы контроля качества выполненных работ[67].

---

[66] Хаметов Т.И. Оценка стоимости объектов капитального строительства // Вестник гражданских инженеров 2012, -Стр.315-318.
[67] Шевчук Д. А. Управление качеством / Д.А. Шевчук.-М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008.-216 с.

Основным фактором, влияющим на выполнение либо на качество выполнения работ, являются финансовые средства.

Фонды, создаваемые в 2013-2014 годах, будут пополняться за счет средств собственников, однако возникает ряд проблем:

1. Незащищенность фондов от инфляции.

2. Недостаток денежных средств. Существует огромное количество зданий, нуждающихся уже многие годы в капитальном ремонте, либо реконструкции. Отчисления собственников с 1 кв.м. жилья в соответствии с занимаемой площадью не решат вопрос финансирования.

3. Наличие аварийного и ветхого фонда, который таковым официально не признается. То есть, по закону, собственники фактически должны платить за перестройку всего здания.

4. Не отрегулирован правовой аспект. К примеру, собственник приобрел жилье на вторичном рынке и вынужден платить, помимо постоянных отчислений в фонды капитального ремонта, еще дополнительно большую сумму денежных средств на проведение капитального ремонта в ближайшие годы.

Итак, главной целью управления капитальным ремонтом можно обозначить формирование оптимального решения по проведению капитального ремонта с учетом экономических параметров, объема и сроков проведения работ, динамики потребности в проводимых работах и учет всех современных технологических требований и норм (рис.23).

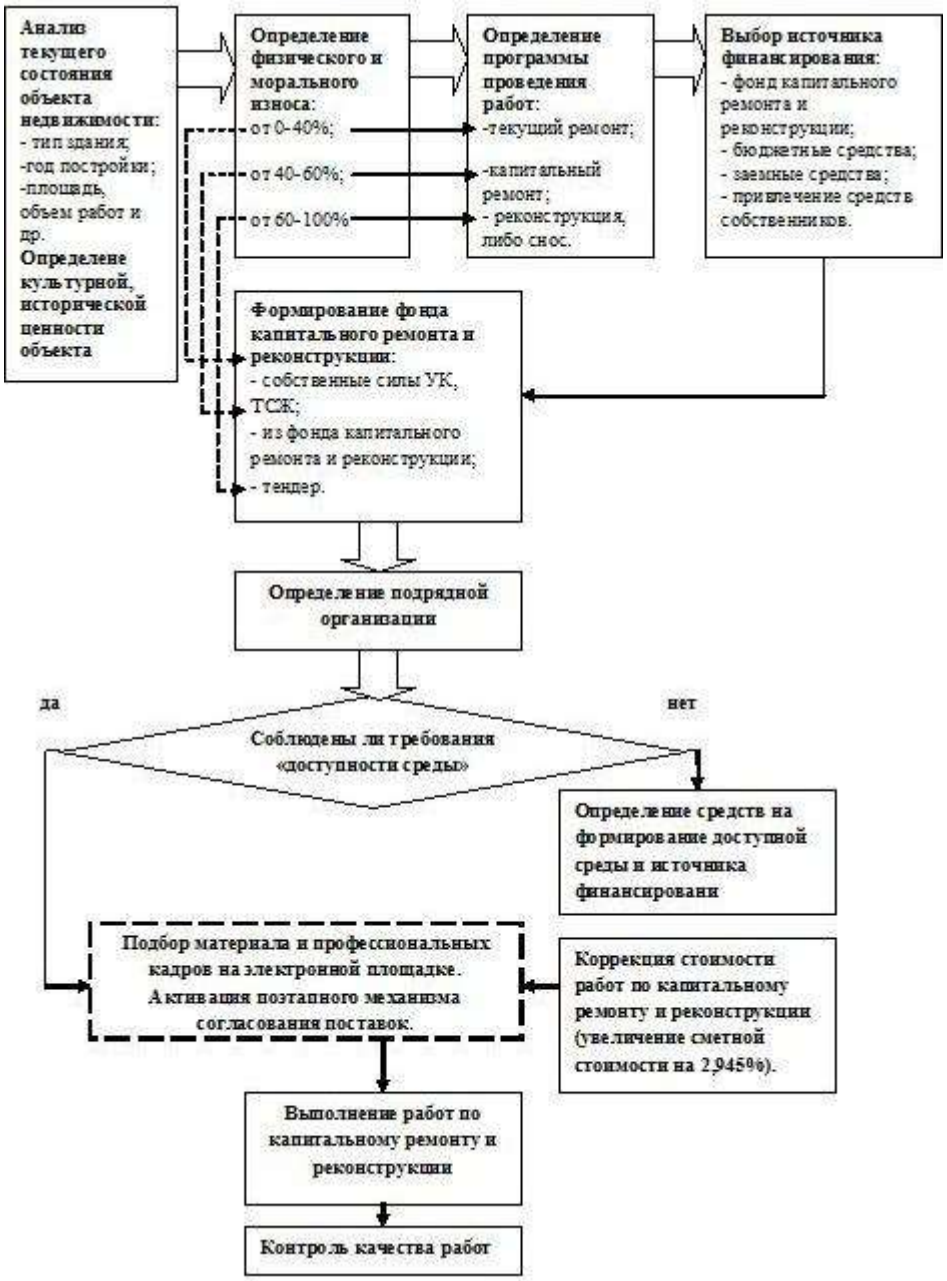


Рис. 22. Алгоритм планирования работ по выбору метода контроля качества ремонтных работ

В ходе создания организационно-экономического механизма (рис.24) управления качественным капитальным ремонтом будут рассматриваться все вышеперечисленные параметры в двух выделенных направлениях: определение потребностей и возможностей. В первом случае, получаем результаты физической потребности, во втором - финансовых возможностей. Итак, комплексный организационно-экономический механизм управ-

ления капитальным ремонтом и реконструкцией состоит из двух блоков: планирование, обеспечение и управление. В их состав входят:

- общая методика выбора модели инвестирования капитального ремонта;

- план капитального ремонта с учетом всех потребностей, в том числе программы «Доступная среда» (рис.23);

- изменение показателя «качество жилой среды» с учетом доступности для людей с ограниченными возможностями.

Оба блока взаимосвязаны между собой, происходит процесс обмена информацией между ними в режиме реального времени.

Рис. 23 Комплекс мероприятий по капитальному ремонту жилищного фонда

- снос ветхого и аварийного жилищного фонда, не подлежащего реконструкции
  - Полная инвентаризация жилищного фонда и техническая оценка его состояния
  - Регулярный технический осмотр жилищного фонда жилищной инспекцией
  - Проведение аукционов по продаже коммерчески привлекательных земельных участков вместе с домами, которые признаны непригодными
- частичная модернизация с применением инноваций и капитальный ремонт старого жилищного фонда с имеющейся инфраструктурой
  - Повышение тепловой эффективности жилищного фонда счет утепления наружных стен, перекрытий и т.д., замены окон и балконных дверей
  - Надстройка жилых зданий одним-двумя этажами, устройство мансард, приставных балконов, лоджий.
  - Освещение мест общего пользования экономичными источниками света
  - Реконструкция систем отопления, установка приборов учета потребления холодной и горячей воды
- полная модернизация с применением возможных инноваций и капитальный ремонт устаревшего жилищного фонда с имеющейся инфраструктурой
  - Повышение энергоэффективности жилищного фонда счет увеличения тепло-изолирующей способности его ограждающих конструкций, замены оконных блоков, остекления балконов и лоджий.
  - Освещение мест общего пользования современными высокоэкономичными источниками света
  - Мансардное строительство и устройством наклонных мансардных окон
  - Модернизация лифтового комплекса
- дальнейшая модернизация нового жилищного фонда, частично обеспеченного инновациями
  - Установка внутри зданий универсальных объединенных блоков, сочетающих в себе нагревательные элементы и системы, производящие электричество
  - Реализация энергосберегающих мероприятий обеспечивает улучшение качества услуг по тепло- и водоснабжению и повышение уровня комфортности в жилых помещениях
- строительство жилья с обязательным применением всех новшеств, которые существуют
  - Увеличение плотности застройки и объемов многоэтажного строительства с применением инноваций
  - Развитие строительства домов каркасного типа повышенной этажности, позволяющей моделировать жилье
  - Развитие малоэтажного строительства с применением новых материалов и новых источников энергии

Обеспечение доступности для инвалидов и людей с ограниченными возможностями здоровья

Эффективным решением проблемы повышения качества жилой среды при реализации ремонтных работ может стать оптимизация существующего организационно-экономического механизма, обеспечивающего экономические, технические и организационные составляющие качества жилой среды и расширяющего модернизационные функции жилищного фонда в целом (рис.24). В предлагаемом автором механизме блок 1 (Планирование) определяется формирование баз данных, сбор и систематизация информации, подбор основных трудовых и материальных ресурсов на электронной торговой площадке службой инвестора, заказчика. На электронной торговой площадке заключаются договора между подрядчиком и поставщиком на поставку материалов, активируется механизм поэтапного согласования, рассчитываются затраты на обеспечение доступности, определяется степень износа здания и механизмы финансирования. В блоке 2 (Обеспечение и управление) разрабатываются проекты производства работ с учетом доступности жилой среды, приобретаются необходимые материальные и трудовые ресурсы при помощи электронной торговой площадки, производится входной контроль качества ресурсов и качества производства самих ремонтных работ.

Оба блока нацелены на удовлетворение требований и ожиданий конечного потребителя, и имеют целью обновление жилой среды с учетом доступности.

Как видно из схемы (рис.24) механизм включает такие новые элементы управления, как электронная площадка и обновление жилой среды с учетом ее доступности. В соответствии с законодательством, сегодня все строящиеся, реконструируемые и эксплуатируемые объекты жилой среды должны отвечать этому требованию, а затраты в некоторых случаях могут быть значительными. В соответствии с проведенным исследованием, сумма затрат на адаптацию объекта недвижимости к условиям доступности жилой среды для людей с ограниченными возможностями здоровья может составлять порядка 2,5 - 3% от стоимости объекта недвижимости. Данная величина будет варьироваться в зависимости от типа объекта недвижимости, конструктивных особенностей, предъявляемых к нему требований и пр. Затраты на адаптацию к условиям доступности

для ЛОВЗ существующих объектов значительно выше, чем при строительстве новых объектов, также как заметно кратное капитального ремонта объектов массового пользования по сравнению с жилым фондом. Обобщение проведенных автором расчетов позволило найти среднюю стоимость адаптации объектов жилищного фонда (многоквартирный фонд) и объектов массового пользования (для культуры, спорта, досуга) к условиям доступности жилой среды для людей с ограниченными возможностями здоровья (табл.13).

Таблица 13

Стоимость адаптации объектов недвижимости города Казань к условиям доступности жилой среды

Объекты недвижимости	Затраты на адаптацию 1 объекта, в среднем, млн.руб. (переоборудование лифтов, адаптация лестничных маршей, устройство пандусов, тактильных плит, понижение бордюрного камня и пр. на прилегающей территории)	Средний процент удорожания общей сметной стоимости	Суммарные затраты на адаптацию существующих объектов недвижимости к условиям доступности для людей с ограниченными возможностями здоровья (прогноз для города Казани), млн.руб.	Планируемый рост интегрального показателя качества жилой среды, %
Эксплуатируемый жилищный фонд	4,83	2,5%	57960	7–10
Объекты массового пользования для культуры, спорта, досуга	30,07	3%	724,096	9–12

Прим. Рассчитано автором для города Казань, с населением 1 млн. 144 тыс. человек, в том числе более 90 тыс. инвалидов (7,9% от общего населения).

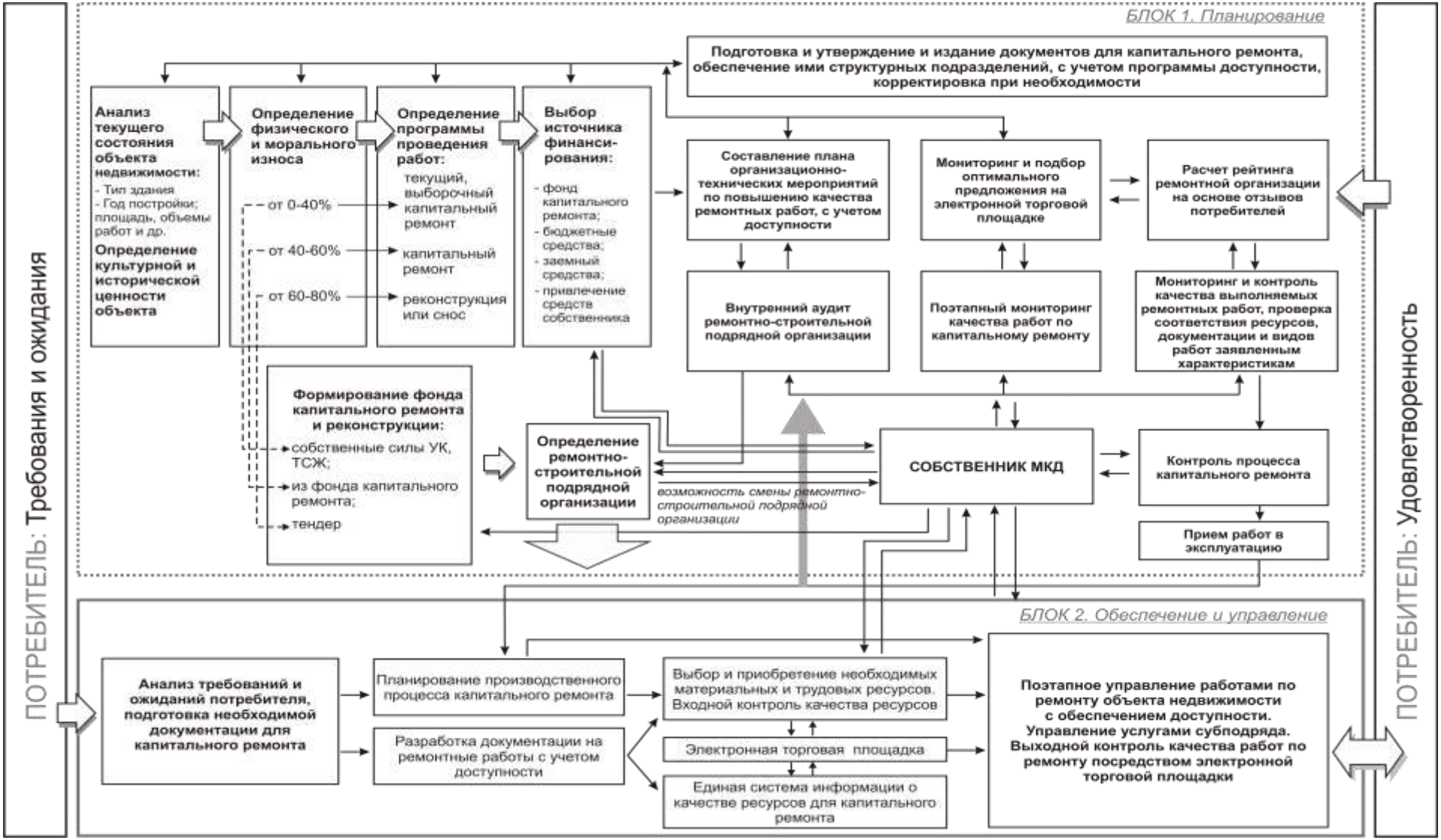


Рис. 24. Организационно-экономический механизм управления капитальным ремонтом с элементами расширения модернизационных функций жилищного фонда

Итак, разработанный автором организационно-экономический механизм (рис.24) управления капитальным ремонтом с элементами расширения модернизационных функций жилищного фонда позволит обеспечить объективность информации, прозрачность принимаемых решений, рациональное распределение полномочий, применение новых материалов и оборудования, сокращение времени проведения ремонтных работ, увеличение срока эксплуатации жилищного фонда, повышение интегрального показателя качества жилой среды (рис.26) при обеспечении условий доступности объектов недвижимости для людей с ограниченными возможностями здоровья.

Расчеты прогнозного уровня интегрального показателя (ИП) качества жилой среды и его графическая интерпретация (профиль показателя качества жилой среды, рис.25), при условии реализации предложенного автором совмещения капитального ремонта и отдельных составляющих модернизации жилищного фонда, выполнены на примере четырех крупных районов города Казани (рис. 26), с детализацией на примере Приволжского района:

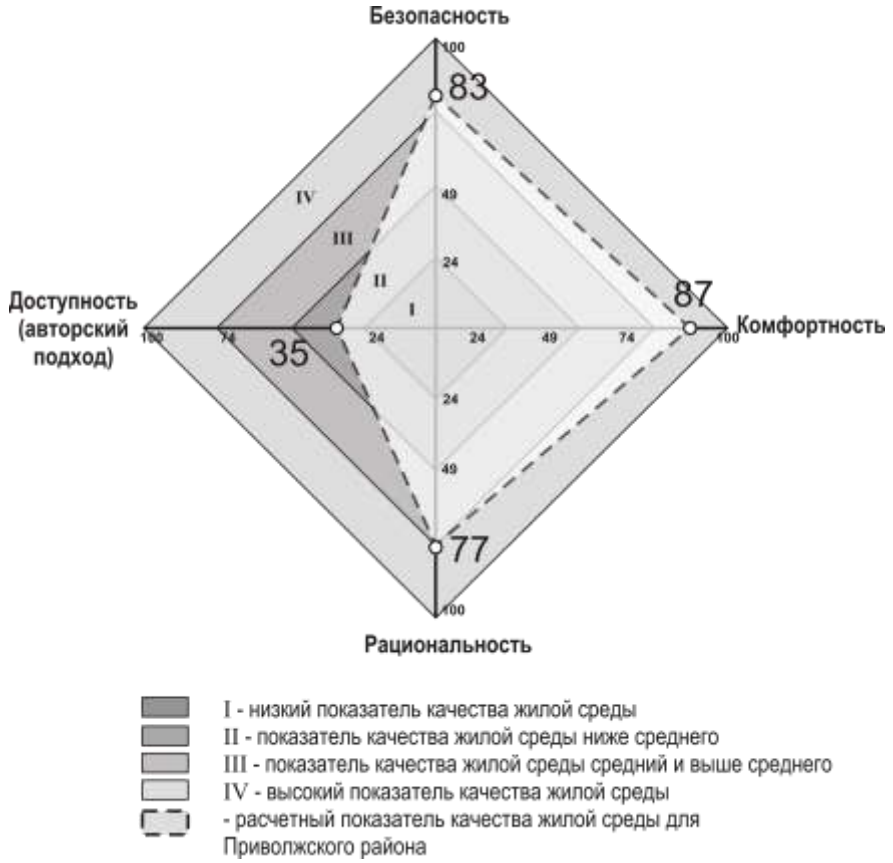


Рис.25. Графическая интерпретация показателя качества жилой среды

Эффект от реализации авторского организационно-экономический механизм управления капитальным ремонтом с элементами расширения модернизационных функций жилищного фонда будет выглядеть следующим образом (составлено по результатам расчетов § 3.1):

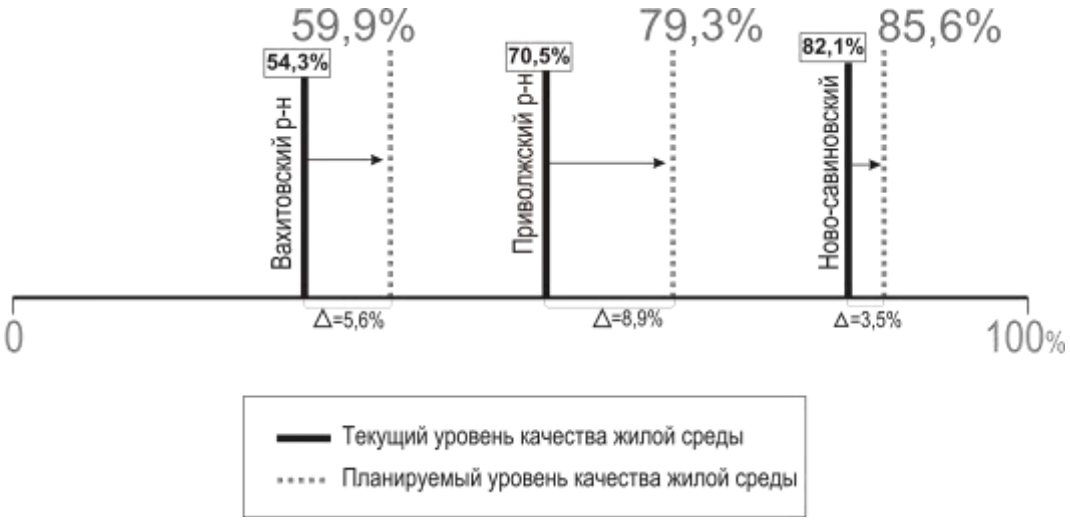


Рис. 26. Интегральная оценка уровня качества жилой среды по районам г.Казани

Итак, разработанный автором организационно-экономический механизм управления капитальным ремонтом с элементами расширения модернизационных функций жилищного фонда позволит обеспечить объективность информации, прозрачность принимаемых решений, рациональное распределение полномочий, применение новых материалов и оборудования, сокращение времени проведения ремонтных работ, увеличение срока эксплуатации жилищного фонда, повышение интегрального показателя качества жилой среды при обеспечении условий доступности объектов недвижимости для людей с ограниченными возможностями здоровья. Учет качественной составляющей (подбор качественных ресурсов посредством электронной торговой площадки) позволит провести капитальный ремонт быстро и с минимальным удорожанием в связи с реализацией мероприятий по обеспечению доступности жилой среды, при увеличении интегрального показателя качества жилой среды, в среднем, до 10%.

Выводы по третьей главе:

Сформированы критерии отбора подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту зданий. Предложен авторский подход к выбору подрядных организаций для проведения капитального ремонта: на первом этапе - оценивается реальный производственный потенциал строительной организации, ее возможности для выполнения заявленных работ. На втором этапе - проводится конкурс с учетом квалификации работников, суммы контрактов, продолжительности функционирования и т.д. На втором же этапе должны быть установлены критерии, определяющие конечный результат работы: ее стоимость, срок выполнения и качество.

Предложен обновленный механизм управления качеством- жилой среды, упрощающий контроль службы заказчика и инвестора за ходом капитального ремонта объекта недвижимости и сопутствующими материальными затратами, улучшающий эксплуатационные характеристики жилищного фонда - электронная торговая площадка. Ресурс будет доступен всем пользователям, как крупным муниципальным заказчикам, так и частным инвесторам, позволит покупать качественный ресурс по среднерыночной цене, будет оценивать конкурентоспособность предприятия, проверять наличие всех необходимых сертификатов, патентов, и другой документации, собирать отзывы о продукции, сравнивать представленную производителем цену со среднерыночной. Это новый управленческий инструмент, позволяющий конечному пользователю без опасений приобретать качественный товар стройиндустрии.

Автором предложено создание единой информационной системы о строительной продукции и электронной системы согласования строительных материалов, работающий в составе электронной торговой площадки, что позволит облегчить покупателю процесс выбора качественных строительных материалов и строящихся объектов, повысит качество товаров, исключит коррупционный фактор: заказчик получит возможность контролировать ка-

чество ремонтных работ на всех этапах, облегчит процедуру согласования используемых строительных материалов и даст стимул на повышение конкурентоспособности предприятий. Предложен алгоритм разработки и внедрения системы менеджмента качества ремонтных работ.

Предложен индикативный метод расчета экономической эффективности капитального ремонта. Выявлено, что низкое качество и несвоевременное выполнение работ по капитальному ремонту МКД является следствием действий органов управления различных уровней и неэффективности административного надзора.

Обновлена управленческая схема планирования и реализации капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда. Главной целью оптимизации процесса капитального ремонта является решение вопроса увеличения срока службы и эксплуатации, а также повышение качества жилого фонда и эффективности освоенных средств. В данной схеме собственники МКД принимают паритетное участие с контрагентами на всех этапах производственного цикла капитального ремонта. Процесс контролируется на различных уровнях управленческой системы, постадийно: от формирования источников финансирования до приемки объекта в эксплуатацию и оценки качества жилой среды.

Реализация предложенных автором инструментов управления капитальным ремонтом с расширением модернизационных функций жилищного фонда позволит повысить качественную составляющую жилой среды с учетом ее доступности для людей с ограниченными возможностями здоровья, что является действенной мерой реализации социальной направленности экономики и обеспечения ее поступательного развития.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Дополнено определение категории «качество жилой среды» расширением функциональной роли жилья как экономического блага всех категорий населения, в том числе – людей с ограниченными возможностями здоровья. Обоснована необходимость учета потребностей людей с ограниченными возможностями здоровья в понятии «управление качеством жилой среды», что подразумевает совершенствование действующего организационно-экономического механизма проведения капитального ремонта жилищного фонда, корректировку финансовых расчетов его планирования и реализации, и уточнение критериальной системы оценки качества жилой среды.

2. Обновлены критерии оценки качества жилой среды при организации и проведении капитального ремонта жилищного фонда, учитывающие, в отличие от имеющихся методов расчета, реализацию мероприятий по обеспечению доступности жилой среды, и интегрированные в расчете интегрального показателя качества жилой среды.

3. Усовершенствована система контроля результатов капитального ремонта объектов недвижимости; в предлагаемой схеме собственники многоквартирных домов принимают паритетное участие в процессе капитального ремонта, наряду с управляющей компанией и контролирующими органами.

4. Обосновано, что повышение качества жилой среды возможно за счет использования интернетизации и мобильности производства, и может быть обеспечено такой новой технологией управления процессом организации и проведения ремонтных работ, как электронная торговая площадка. В основу предлагаемого алгоритма заложен принцип открытости всем пользователям: как муниципальным заказчикам, так и частным инвесторам, повышающий эффективность постадийного мониторинга программ капитального ремонта, при объективной проверке всех необходимых сертификатов, патентов, и другой документации, сборе отзывов о результатах ремонтных работ, сравнении представленной производителем цены со среднерыночной и формировании

конкурентных преимуществ ремонтных предприятий по итогам автоматически рассчитываемого системой рейтинга.

5. Предложено, в рамках электронной торговой площадки, создание единой системы информации о качестве ресурсов для капитального ремонта, обеспечивающей фиксированную стоимость материалов в течении длительного времени, возможность формирования смет по актуальным расценкам в рамках электронной торговой площадки, и имеющей перспективы развития до уровня реализации во всех методах воспроизводства жилищного фонда.

6. Построена, с учетом реализации алгоритма электронной торговой площадки, пирамида конкурентных преимуществ ремонтно-строительных предприятий, развивающая технические, организационные и экономические характеристики качества ремонтных работ.

7. Предложен организационно-экономический механизм управления капитальным ремонтом с элементами расширения модернизационных функций жилищного фонда.

Механизм базируется на учете ожиданий и требований потребителя, определяет (исходя из решений собственника) источники финансирования капитального ремонта при текущем уровне физического и морального износа объекта недвижимости, включает новый элемент управления (планирование и контроль качества ремонтных работ посредством электронной торговой площадки), и актуализирует решение проблемы доступности жилой среды для людей с ограниченными возможностями здоровья.

8. Рассчитана сумма затрат на адаптацию объекта недвижимости к условиям доступности жилой среды для людей с ограниченными возможностями здоровья (в среднем 3% от стоимости объекта недвижимости). Данная величина варьируется в зависимости от типа объекта недвижимости, конструктивных особенностей, предъявляемых к нему требований и пр.

9. Рассчитан прогнозный уровень интегрального показателя качества жилой среды, при условии реализации предложенных автором элементов управления капитальным ремонтом жилищного фонда с расширением его

модернизационных функций, на примере четырех крупных районов города Казани. Рост интегрального показателя качества жилой среды возможен для Вахитовского района на 5.6%, для Советского района – на 9.6%, для Приволжского района – на 8.9%, для Ново-Савиновского района – на 3.5%.

Разработанные автором инструменты совмещения капитального ремонта и отдельных составляющих модернизации жилищного фонда позволят повысить качество жилой среды с учетом ее доступности для всех категорий граждан, что является действенной мерой реализации социальной направленности экономики

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2. Жилищный Кодекс Российской Федерации.

3. Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» от 21.07.2005 г. № 94-ФЗ.

4. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов».

5. Федеральный закон «О техническом регулировании» от 27 декабря 2002г. № 184-ФЗ.

6. Федеральный закон «О фонде содействия реформированию Жилищно-коммунального хозяйства» от 21.07.2007 №185-ФЗ.

7. Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ.

8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ.

9. Закон РФ «О товариществах собственников жилья, от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ 17.

10. Всеобщая декларация прав человека, от 10.12.1948 г. Электронный ресурс: режим доступа - http://www.un.org/ru/documents/decl_conv/declarations/declhr.shtml.

11. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах от 16.12.1966 года.

12. Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным Законом от 21 июля 2007 г. №185-ФЗ «О фонде содействия реформирования ЖКХ».

13. Российский статистический ежегодник. 2013: Стат.сб./Росстат. - Р76 М., 2013. – 717 с.

14. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы:

Утверждена Постановлением Правительства РФ №675 от 17.09.2001.

15. Программа «Переселение граждан, проживающих в городах и районах Республики Татарстан, из ветхого и аварийного жилищного фонда до 2010 года».

16. Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26.12.2006 г. № 1128 «Об утверждении и введении в действие требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения».

17. Государственная программа Российской Федерации "Доступная среда" на 2011-2015 годы.

18. Долгосрочная целевая программа «Развитие жилищного строительства в Республике Татарстан на 2011-2015 годы».

19. Распоряжение Кабинета Министров Республики Татарстан от 26.01.2012 №100 об утверждении плана мероприятий по подготовке, переподготовке и повышению квалификации кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан на 2012-2016 годы.

20. Постановление руководителя Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 28.07.2008 №3948 «О порядке включения многоквартирных домов в муниципальную адресную программу капитального ремонта многоквартирных домов г.Казани на 2009-2011 годы».

21. Постановление Исполнительного комитета муниципального образования города Казани от 10 марта 2010г. N 2123а "О внесении изменений в постановление Руководителя Исполнительного комитета г.Казани от 15.07.2008 №3476".

22. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 5 октября 2010г. N784 "О внесении изменения в постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 18.02.2010 №84 "Об утверждении Республи-

канской адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2010 год".

23. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 09.03.2010 №357-р «О порядке накопления и учёта денежных средств, предназначенных для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в рамках реализации пилотного проекта модернизации жилищного фонда в РТ».

24. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 29 сентября 2011г. №803 "О внесении изменения в постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 08.02.2011 №77 "Об утверждении Республиканской адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2011 год".

25. Постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 16 ноября 2012г. №1000" О внесении изменения в постановление Кабинета Министров Республики Татарстан от 13.01.2012 №15 "Об утверждении Республиканской адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов на 2012 год".

26. ВСН 58-88 (р) Госкомархитектуры. «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения». – М.: Стройиздат, 1988.

27. СП 13—102—2003. «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

28. СНиП 1.06.05-85 «Положение об авторском надзоре проектных организаций за строительством предприятий, зданий и сооружений».

29. МДС 12-9.2001 «Положение о заказчике при строительстве объектов для государственных нужд на территории Российской Федерации».

30. ГОСТ ISO 9000-2011 Системы менеджмента качества. Основные положения и словарь.

31. ГОСТ ISO 9001-2011 Системы менеджмента качества. Требования.

32. ГОСТ Р ИСО 9004-2010 Менеджмент для достижения устойчивого успеха организации. Подход на основе менеджмента качества.

33. Азгальдов Г.Г., Гличев А.В. Квалиметрия - наука об измерении качества продукции // Стандарты и качество. Издательство: Рекламно-информационное агентство "Стандарты и качество" (Москва), 2007 №4.- С.62-63.

34. Ансофф И. Новая корпоративная стратегия: пер. с англ. - СПб: Питер, 1999.-414 с.

35. Асаул А.Н. Развитие рынка жилой недвижимости как самоорганизующейся системы/ А.Н. Асаул, Д. А. Гордеев, Е. И. Ушакова; по ред. засл. Строителя РФ , д-ра экон. Наук, проф. А.Н. Асаула. - СПб.: СПб ГАСУ, 2008.- 334.

36. Баронин С.А. Методология формирования и развития территориальных рынков доступного жилья // Диссертация на соиск. уч. степ. доктора экономических наук.- Москва, 2005. – 245 с.

37. Баронин С.А., Коршунов А.С. Проблемные аспекты управления конкурентоспособностью региональных компаний-лидеров на первичных рынках жилищной недвижимости // Известия Юго-западного государственного университета. Издательство Юго-западный государственный университет, 2011. – стр.265а - 272.

38. Баронин С.А., Анчихров Е.А., Толстых Ю.О. Управление инвестиционным развитием комплексной жилой застройки территорий на основе систем кадастра недвижимости // Известия Юго-западного государственного университета. Издательство Юго-западный государственный университет, 2011. – стр.265а - 272.2011. – стр.265а - 272.

39. Басовский Л.Е., Протасьев В.Б. Управление качеством: - М: ИНФРА-М, 2001. - 212 с.

40. Баулин А.В., Резник С.Д., Формирование и развитие организационных структур управления предприятий строительного комплекса // А. В. Баулин, Резник С.Д.; М-во образования и науки Российской Федерации, Феде-

ральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Пензенский гос. ун-т архитектуры и стр-ва". - 2-е изд., испр., Издательство ПГУАС, 2008. - 239.

41. Белобородько А.М. Принципы и основы немецкой дуальной системы профессионального образования в сфере строительства./ Бюллетень Национального объединения строителей, 2011. № 3.

42. Беляев М.К. Анализ и оценка эффективности хозяйственной деятельности предприятий жилищно-коммунальной отрасли // Изд-во ВолгГАСУ, Волгоград, 2006 г.

43. Беляев М.К. Развитие предпринимательства в ЖКХ на основе инновационных решений (монография) // Изд-во ВолгГАСУ, Волгоград, 2010 г.

44. Бессонова О.Э. Жилищная модель на современном этапе // ЭКО. Издательство: АНО "Редакция журнала "ЭКО" (Новосибирск) 2009, №7, с.58-70.

45. Боголюбов В.С. Васильева Н.В., Иохведов Ф.М. Управление развитие жилищной сферы в условиях реформирования ЖКХ. СПб.: СПбГИЭА, 1997.-131с.

46. Бондаренко В.В., Саксонов П.В. Направления повышения эффективности системы регламентации управленческих процессов на предприятиях строительной отрасли // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. Издательство: Саратовский государственный социально-экономический университет (Саратов). 2008. – стр.34-36.

47. Бондаренко В.В. Стратегизация подходов к организации управленческого труда // Вестник Нижегородского университета им. Н.И. Лобачевского. серия: экономика и финансы. Издательство: Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского (Нижний Новгород). 2005 – Стр.59-62.

48. Брунов П.Е. Экономические аспекты оценки износа зданий в системе управления недвижимостью. Дисс. На соиск. уч. степ, канд.эк.наук. - Москва, 2004. - www.diss.rsl.ru.

49. Бузырев В.В., Кашина Е.В. Обеспечение конкурентоспособности строительного предприятия на основе изменения структуры его имущественного комплекса // Проблемы современной экономики. Издательство: Научно-производственная компания "РОСТ" (Санкт-Петербург), 2013.- С.345-346.

50. Бузырев В.В. Региональное жилищное строительство: прогнозирование и стратегическое планирование // Издательство: Изд-во Санкт-Петербургского гос. ун-та экономики и финансов, 2009 - 171.

51. Бузырев В.В., Кашина Е.В., Карнаухова А.А. Систематизация методов оценки эффективности деятельности предприятия и формирование алгоритма выбора метода в рамках доходного подхода // Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права) (электронный журнал). Издательство Байкальский государственный университет экономики и права, 2013. – 13 с.

52. Бузырев В.В., Юденко М.Н. Состояние жилищной сферы в условиях реализации федеральных целевых программ // Журнал: Вестник строительных инженеров, Издательство: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, 2012. – Стр.244-248.

53. Бузырев В.В. Строительный комплекс: экономика, управление, инвестиции // межвуз. сб. науч. тр. редкол.: В. В. Бузырев (отв. ред.) и др. - Вып. 12, Изд-во С.-Петерб. гос. ун-та экономики и финансов, 2012. – 235.

54. Бузырев В.В., Юденко М.Н. Управление качеством в строительстве // Издательство ГИОРД, 2009. - 224.

55. Бузырев В.В., Кашина Е.В Управление эффективностью и конкурентоспособностью строительного бизнеса на базе стоимостного подхода // Известия Юго-западного государственного университета. серия: экономика. социология. менеджмент. Издательство Юго-Западный государственный университет, 2013. – С.100-107.

56. Бузырев В.В. Экономика строительства // Издательство Питер, 2009. - 410.

57. Бузырев В.В., Чекалин В.С. Экономика жилищной сферы: Учеб.пособие. – М.:ИНФРА-М, 2001. – 256 с.

58. Быстров Г.М. Россия и ВТО: актуальные пробемы внешнеторговой политики: монография/ Г.М. Быстров. Казань: Отечество, 2009. – 158 с.

59. Васильев В.М., Панибратов Ю.П, Резник С.Д., Хитров В.А. Управление в строительстве. – М.: АСВ, 1994. – 456с.

60. Васильева Н.В. Жилищная сфера крупного города: проблемы управления и стратегия развития. - Спб.: СПбГИЭУ, 2002. - 276 с.

61. Васин С.М. Трансформация социально – экономической системы региона // Диссертация на соиск. уч. степ. доктора экономических наук. - Санкт - Петербург, 2007. – 468 с.

62. Веденеева О.В. Совершенствование экономико – организационного механизма реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда // Автореф. на соиск. уч. степ. канд. техн.наук. - Санкт-Петербург, 2012. - 20с.

63. Версан В.Г. Менеджмент качества как подсистема матричной структуры управления предприятием // Стандарты и качество. Издательство: Рекламно-информационное агентство "Стандарты и качество" (Москва), 2008 №5.- С.56-59.

64. Ветлугин С.Ю. Обеспечение устойчивого социально - экономического развития региона на основе регулирования инвестиционной деятельности. - СПб.: СПбГИЭУ, 2005. - 262 с.

65. Викторов А.П. Стратегическое и территориальное планирование - как базовый инструмент управления региональным развитием - Доклад заместителя Министра регионального развития Российской Федерации. - Электронный ресурс: Режим доступа - http://www.minregion.ru/press_office/terms/955.html, декабрь 2010г.

66. Вдовин В. М., Лисовол С. Ю. Система контроля качества в строительных СРО. / Бюллетень Национального объединения строителей, 2012. № 3.

67. Войтоловский В.Н. Развитие промышленного сервиса в условиях перехода к экономике знаний // Автореф. на соиск. уч. степ. канд. техн.наук. - Санкт-Петербург, 2012. - 21с.

68. Вольфсон В.Л. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий: Справочник производителя работ. - М.: Стройиздат, 2003 - 252 с.

69. Галимов Н.Р. Совершенствование методов государственного регулирования инвестиционной деятельности в условиях преодоления экономического кризиса (на примере реализации национального жилищного приоритета в Республике Татарстан) // Диссертация на соиск. уч. степ. кандидата экономических наук.- Казань, 2009. – 152 с.

70. Гареев И.Ф. Оценка социально-экономической эффективности региональных жилищных программ (на примере Республики Татарстан) // Диссертация на соиск. уч. степ. кандидата экономических наук.- Казань, 2005. – 221 с.

71. Гассуль В.А. Управление капитальным ремонтам многоквартирного дома в системе ЖКХ. Пособие для практической деятельности работников ТСЖ, ЖСК, управляющих компаний и жилищных агенств. - Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 154с.

72. Государственная жилищная политика: Социальное измерение / Отв. ред. Т.В. Соколова. - М.: Книжный дом «ЛИБРОКОМ», 2009. - 288 с.

73. Государственное и муниципальное управление: регионально—

экономические детерминанты /Под ред. Р.И..Исляева. - СПб.: СПбГИЭУ, 2002.-176 с.

74. Григорьев В.В., Острина И. А., Руднев А.В. Управление муниципальной недвижимостью: Учеб.- практ. пособие. - М.:Дело, 2001 - 704с.

75. Гумба Х.М. Оценка эффективности применения нового строительного материала / Вестник МГСУ.2012. №3. С.176-181.

76. Гуменникова А.В. Адаптивные поисковые алгоритмы для решения сложных задач многокритериальной оптимизации. Автореф. на соиск. уч. степ. канд. техн.наук.—Красноярск, 2006. - 20с.

77. Горобняк А.А. Методы повышения конкурентной устойчивости строительных предприятий в условиях вхождения России в ВТО/ Вестник МГСУ.2012. №10.

78. Грабовый П.Г. Сервейинг и профессиональный девелопмент, недвижимости: теория, практика // науч. ред. П. Г. Грабовый ; М-во образования и науки Российской Федерации, ФГБОУ ВПО "Московский гос. строит. ун-т". - Сер. Библиотека научных проектов и разработок МГСУ, 2012. – 21с.

79. Грабовый П.Г., Старовойтов А.С.. Инновационное строительство – энергоэффективность и экологичность // Недвижимость: экономика, управление.-№2.-2012. С.68-71.

80. Деминг Э. Выход из кризиса: Новая парадигма управления людьми, системами и процессами/ Эдвардс Деминг; Пер. с англ. – М.: Алпина Бизнес Букс, 2007. – 370 с.

81. Денисов Н.А., Маркова С.В. Доступное жилье - пути решения проблемы // Уровень жизни населения регионов России, N8, 2006. С.23—30.

82. Джуран Дж. Качество в истории цивилизации // Стандарты и качество. Издательство: Рекламно-информационное агентство "Стандарты и качество" (Москва), 2004. - 24 с.

83. Евдокименко Н.Л., Ларин С.Н. Капитальный ремонт как основа воспроизводства жилищного фонда в кризисных условиях // Региональная экономика: теория и практика.- №29.-2009.

84. Евдокименко Н.Л., Ларин С.Н. Проблемы финансового обеспечения капитального ремонта жилищного фонда // Аудит и финансовый анализ.- №5.-2009.

85. Егорова Н.Е. Стратегии экономического роста предприятий в контуре регионального управления: реструктуризация, источники финансирования и механизмы привлечения инвестиций // Аудит и финансовый анализ.- №1.-

2005.- С.266-273.

86. Ефимов, В. В. Основы обеспечения качества: учебное пособие/ В. В. Ефимов, М. В. Самсонова. – Ульяновск: УлГТУ, 2008. – 236 с.

87. Жилищное движение в современной России: справочник / ред.сост. Шомина Е.С. - М.: Фонд «Новая Евразия», 2007. - 157 с.

88. Жилищное хозяйство и бытовое обслуживание населения в России. Ж72 2010: Стат. сб./ Росстат. — М., 2010. - 326 с.

89. Загидуллина Г.М. Проблемы инвестирования в жилищное строительство // Г. М. Загидуллина [и др.] ; Гос. унитарное предприятие Республики Татарстан Головная территориальная проектно-изыскательская научно-производственная фирма "Татинвестгражданпроект", Казанский гос. архитектурно-строительный ун-т. Издательство: Казанский гос. архитектурно-строительный ун-т, 2010. – 230.

90. Загидуллина Г.М., Клещева О.А. Развитие инновационной инфраструктуры инвестиционно - строительного комплекса // Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета. издательство: Казанский государственный архитектурно-строительный университет, 2011. – стр.271-277.

91. Зеленцов Л.Б., Шеина С.Г. Управление качеством жилищного фонда муниципального образования: монография Ростов-на-Дону: РГСУ, 2004. - 127 с.

92. Кабанов В.Н., Михайлова Е.В. Определение организационно-технологической надежности строительной организации // Журнал Экономика строительства. Издательство: Издательство журнала "Экономика строительства" (Москва), №4 2012. – Стр.67-78.

93. Кабанов В.Н., Волкова Н.В. Практическая методология финансового контроллинга строительной отрасли // Журнал аудит и финансовый анализ. Издательство:ООО Издательство "ДСМ Пресс" (Москва), №4 2012. – Стр.287-296.

94. Казанские Ведомости [Электронный ресурс]. − Режим доступа: http://www.kazved.ru.

95. Кане М. М., Иванов Б. В., Корешков В. Н., Схиртладзе А. Г. Системы, методы и инструменты менеджмента качества: Учебное пособие. - СПб.: Питер, 2008. — 560 с.

96. Касьянов В.Ф. Реконструкция жилой застройки городов. - М.: издательство АВС, 2002.- 2008 с.

97. Кириллова А.Н., Кудашкина А.П.. Особенности и преимущества строительного аудита и финансово-технического надзора при реконструкции сложившейся городской застройки // Недвижимость: экономика, управление.-№1.-2012. С.60-63.

98. Кириллова А.Н., Скрипник О.Б. Методы оценки эффективности реформирования жилищно-коммунального комплекса // Недвижимость: экономика, управление.-№1.-2012. С.11-17.

99. Концепция социальной жилищной политики и социального жилья в Российской Федерации / Н.П. Кошман, В.Н. Пономарев, К.К. Глинский и др. - М.: Граница, 2007. - 148 с.

100. Костецкий Н.Ф., Гурко А.И. Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда, его сохранения и модернизации // Экономика строительства.- №12.-2004.

101. Крылов Е.И., Власова В.М., Горбашко Е.А. Организация производства и качество продукции: монография Санкт - Петербург: СПбГУАП, 2003. - 11 с.

102. Кулаков К.Ю. Актуальные проблемы совершенствования воспроизводственной структуры недвижимости- М.: Издательство МГСУ, 2009. – С.27-29.

103. Кулаков К.Ю. Моделирование процесса формирования территориально-воспроизводственных систем недвижимости на мезоэкономическом уровне // Недвижимость: экономика, управление. №3-4. -2009. С.39-41.

104. Кулаков К.Ю. Роль и место инвестиционного потенциала в системе воспроизводства городской недвижимости// Недвижимость: экономика, управление. -№1.-2009. С.62-64.

105. Ларин В.И., Ветрова Т.В. Экономика, реконструкция и капитальный ремонт зданий и сооружений. Учебное пособие для студентов экономических специальностей / Иван. гос. архит. - строит, акад. - Иваново, 2002. - 93 с.

106. Литвер СМ. Исследование затрат по эксплуатации жилых зданий и методы их определения при при оценке проектных решений. Дисс. на соиск. уч. степ, канд.эк.наук. Москва, 1969.

107. Лукманова И.Г. Проблемы обеспечения качества и конкурентоспособности продукции предприятий строительной отрасли // Диссертация на соиск. Уч. Степ. Доктора экономических наук.— Москва, 2001. – 318 с.

108. Лукманова И.Г., Нежникова Е.В. Менеджмент систем безопасности и качества в строительстве // Журнал промышленное и гражданское строительство. Издательство: ООО «Издательство ПГС» - Москва. - 2010. .№10. С.52-53.

109. Лукманова И.Г., Нежникова Е.В. Перспективные направления повышения качества в строительстве // Журнал промышленное и гражданское строительство. Издательство: ООО «Издательство ПГС» - Москва. - 2012. .№12. С.81-83.

110. Лукманова И.Г., Нежникова Е.В. Управление качеством строительной продукции./ Вестник МГСУ.2011. №6.

111. Маенская М. Управление качеством в строительных фирмах развитых стран./ Информационные технологии в строительстве, №7 2011

112. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости). - СПб.: Питер, 2003. 256 с.

113. Максимчук О.В., Калентьева П.А. Анализ и оценка эффективности работ по реконструкции и модернизации аварийного и ветхого жилья // Материалы 2-ой городской научно-практической конференции «Развитие экономики региона: взгляд в будущее», г. Волгоград 30 ноября 2012 г./ Мини-

стерство образования и науки Рос. Федерации, Волг. гос. архит.-строит. ун-т. Волгоград, Изд-во ВолгГАСУ, 2013г. 482 с.

114. Максимчук О.В., Беляев М.К., Лысенко О.В. Инновационный путь развития строительной отрасли // Журнал «Инновационная деятельность», № 4 (27), Изд-во Саратовский государственный технический университет им. Ю.А. Гагарина, 2013 г.

115. Максимчук О.В., Калентьева Н.А. Научно-практический опыт в области реконструкции и модернизации аварийного и ветхого жилья // Научный потенциал молодых ученых для инновационного развития строительного комплекса Нижнего Поволжья : материалы Междунар. науч.-практ. конф., 24 дек. 2010 г., Волгоград : [в 2 ч.]. - Волгоград : Изд-во ВолгГАСУ, 2011. - Ч. II. - С. 89-92.

116. Максимчук О.В. О проблемах управления инвестиционными ресурсами в строительстве // Надежность и долговечность строительных материалов и конструкций : материалы III Междунар. науч.-техн. конф., (27-29 марта 2003 г.) : [в 4 ч.]. - Волгоград : Изд-во ВолгГАСА, 2003. – Ч. IV. - С. 27-30.

117. Максимчук О.В., Беляев М.К. Роль строительства в повышении инвестиционной привлекательности региона // Надежность и долговечность строительных материалов и конструкций : материалы II-ой Междунар. науч. техн. конф. : [в 3 ч.]. - Волгоград : Изд-во ВолгГАСА, 2000. – Ч. 3. - С. 117-121.

118. Маракушин М.В. Задача перспективного планирования ремонтно - восстановительных работ // Управление большими системами. 2006. Выпуск 14.С. 140—146.

119. Митрофанова Е.А. Развитие системы мотивации и стимулирования трудовой деятельности персонала организации: теория, методология, практика // Автореф. на соиск. уч. степ. доктора экономических наук.- Москва, 2008. – 40 с.

120. Мишенко В.Я., Хрусталев Б.Б., Горбунов В.Н., Понявина Н.А. Научные аспекты эффективности повышения надежности ремонта и реконструкции объектов недвижимости // Издательство ПГУАС, 2010. – 186 с.

121. Мусолитин А.И. Экономико-организационный механизм программно целевого планирования капитального ремонта жилищного фонда крупного города (на примере Санкт-Петербурга): Спец. 08.00.05. Дисс. соиск...канд.экон.наук.- СПб.: СПбГИЭУ, 2005. - 159 с. ПО. Научные основы регионального социально-экономического мониторинга/ Под ред. Л.В.Ивановского, В.Е.Рохчина. - СПб.: ИСЭП РАН, 1998,274с.

122. Мониторинг жилищного фонда РТ. [Электронный ресурс]. − Режим доступа: https://bars-monjf.tatar.ru/monjf/Default.aspx

123. Неретина Е.А., Арискин В.Г. Особенности разработки стратегий развития компаний, функционирующих на динамичных рынках // Журнал: сборники конференций ниц социосфера. издательство: Vědecko vydavatelské centrum "sociosféra-cz" s.r.o. (Прага). 2012 – стр.52-56.

124. Неретина Е.А. Развитие инновационных территориальных кластеров // Журнал Региональная экономика: теория и практика. Издательство: ООО "Издательский дом финансы и кредит" (Москва). 2013. – Стр.30 - 36.

125. Окрепилов В.В. Организационные методы управления качеством в условиях рыночной экономики // Дисс. на соиск. уч. степ. доктора экономических наук. – Санкт-Петербург, 1992. - 364с.

126. Официальный сайт Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан [Электронный ресурс]. − Режим доступа: www.minstroy.tatarstan.ru.

127. Официальный сайт Министерства экономики и промышленности Республики Татарстан [Электронный ресурс]. − Режим доступа: www.mert.tatar.ru.

128. Официальный сайт Службы статистики по Республике Татарстан [Электронный ресурс]. − Режим доступа: http://www.tatstat.ru/.

129. Петрова С.Н., Иванов Н.А. Проблемы внедрения систем менеджмента качества на предприятиях строительной отрасли.// Вестник МГСУ.2011.

130. Плотников А.Н. Опыт и проблемы социально-экономического развития предприятий, отраслей, комплексов // монография. / В.В. Бондаренко [и др.]: Пенза: РИО ПГСХА, 2009. 396 с. (Плотников А.Н.: Гл. 2.1 Интегральные характеристики основных концепций управления хозяйствующими объектам, С. 97-108).

131. Портер М. Конкурентное преимущество // Как достичь высокого результата и обеспечить его устойчивость Майкл Портер; [пер. с англ. Е. Калинина]. - Изд. 2-е. Издательство: Альпина Бизнес Букс, Москва, 2006 г. – 714 с.

132. Рамперсад Хьюберт К. Общее управление качеством: личностные и организационные изменения / Пер. с англ. - М.: ЗАО «Олимп - Бизнес», 2005. - 256 с.

133. Резник С.Д. Актуальные проблемы управления в социальных и экономических системах// материалы Всероссийской студенческой экономической научно-практической конференции. М-во образования и науки Российской Федерации, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Пензенский гос. ун-т архитектуры и стр-ва"; под общ. ред. С. Д. Резника, Издательство ПГУАС, 2010. - 259.

134. Резник С.Д. Менеджмент: управление в социальных и экономических системах // Сборник статей II Международной научно-практической конференции, ноябрь 2010 г.. М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное агентство по образованию, Учеб.-методическое об-ние вузов России по образованию в обл. менеджмента [и др.] ; под общ. ред. Резника С. Д., Издательство ПГСХ, 2010. – 2011.

135. Резник С.Д., В. Г. Куликов, З. М. Рыбалкина Механизмы повышения уровня управляемости организации // С. Д. Резник, В. Г. Куликов, З. М. Рыбалкина ; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное

агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Пензенский гос. ун-т архитектуры и стр-ва", Издательство ПГУАС, 2009. - 155.

136. Резник С.Д., Р. Ю. Турчаева Пути повышения эффективности системы управления человеческими ресурсами на предприятиях строительной сферы // С. Д. Резник, Р. Ю. Турчаева; М-во образования и науки Российской Федерации, Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования "Пензенский гос. ун-т архитектуры и стр-ва", Издательство ПГУАС, 2006. - 188.

137. Резник С.Д. Эффективность инвестиций в человеческий капитал в домашнем хозяйстве как важнейший фактор экономического роста страны // Национальный исследовательский Томский государственный университет, 2011, с.11-18.

138. Романова А.И., Добросердова Е.А. Инвестиционное развитие строительного комплекса региона на основе проектного финансирования// Известия КГАСУ - Казань: КГАСУ, № 4, 2012. - С. 459-464.

139. Романова А.И. Инвестиционное стимулирование рынка строительных услуг // Известия КГАСУ - Казань: КГАСУ, № 2 (14), 2010. - С. 339-344.

140. Романова А.И. Методологические проблемы экономического развития инвестиционно-строительного комплекса в условиях конкурентной среды (на примере Приволжского федерального округа) // Дисс. на соиск. уч. степ. доктора экономических наук. – Москва, 2003. - 321с.

141. Романова А.И., Миронова М.Д., Ильина Е.В. Методический подход к оценке рисков и принятию решений в условиях неопределенности на рынке услуг // Управление экономическими системами, № 3, 2012.

142. Романова А.И., Миронова М.Д., Добросердова Е.А., Нуруллина О.В. Оценка конкурентоспособности предприятий сферы жилищно-коммунальных услуг: Монография.-Казань: Изд-во Казанского государственного архитектурно-строительного университета, 2012.-128с.

143. Романова А.И. Определение потребности в услугах капитального ремонта жилого фонда города Казань // Известия КГАСУ - Казань: КГАСУ, № 1 (23), 2013. - С. 234-241.

144. Российский статистический ежегодник. 2013: Стат.сб./Росстат. - Р76 М., 2013. – 717 с.

145. Селютина Л.Г. Методологические проблемы оптимизации структуры жилищного фонда и жилищного строительства в крупном городе в современных условиях // Дисс. на соиск. уч. степ. доктора экономических наук. – Санкт-Петербург, 2002. - 340с.

146. Семечкин А.Е. Системный анализ переустройства городских кварталов и комплексов. - М.: Новое тысячелетие, 2000. - 128 с.

147. Серов В.М. Формирование программно-целевого управления региональным АПК (теория, методология, практика) // Дисс. на соиск. уч. степ. доктора экономических наук. – Орел, 2005. - 426с.

148. Ситдиков С.А. Формирование экономико-организационного механизма управления капитальным ремонтом жилищного фонда города // Дисс. на соиск. уч. степ. доктора экономических наук. – Санкт-Петербург, 2009. - 302с.

149. Смирнов Е.А. Реновация жилищного фонда города с помощью инструментов государственно-частного партнерства // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: экономика. Выпуск 2 (37), 2010.

150. Смирнова И.В. Методология управления недвижимым имуществом мегаполиса // Дисс. на соиск. уч. степ. доктора экономических наук. – Санкт-Петербург, 2004. - 342с.

151. Социальные факторы экономического развития регионов России/Н.В. Васильева, Т.А. Голикова, Е.Н. Десятко и др.; Под ред. Смирнова Е.Б. - СПб.: СПбГИЭУ, 2006. - 214 с.

152. Субетто А.И. Качество как геополитическая стратегия возрождения и развития экономики и цивилизации России // Уровень жизни населения ре-

гионов России. Издательство: Всероссийский центр уровня жизни (Москва) 2010, №1, с.8-11.

153. Управление недвижимостью / под. Ред. С.Н. Максимова. - М.: Дело, АНХ, 2008. - 432 с.

154. Управление качеством продукции: Учеб. пособие / Н.И. Новицкий, В.Н. Олексюк, А.В. Кривенков, Е.Э. Пуровская; Под ред. Н.И. Новицкого. – 2-е изд., испр. И доп. – Мн.: Новое знание, 2002. – 367 с.

155. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. − Режим доступа: http://www.gks.ru.

156. Фейгенбаум А. Повышая планку // Стандарты и качество. Издательство: Рекламно-информационное агентство "Стандарты и качество" (Москва), 2010 №1.- С.90-93.

157. Федосеев И.В. Теория и методология эффективного управления субъектами регионального инвестиционно - строительного комплекса в инновационно ориентированной экономике (на примере Санкт-Петербурга) // Дисс. на соиск. уч. степ. доктора экономических наук. – Санкт-Петербург, 2008. - 345с.

158. Федоров В.В. Оценка организационных форм управления строительством в рыночных условиях // Дисс. на соиск. уч. степ. канд. экономических наук. – Владимир, 1999. - 216с.

159. Фомичев С.К. Основы управления качеством: Учеб. пособие / С.К. Фомичев, А.А. Старостина, Н.И. Скрябина. – 2-е изд., стереотип. – К.: МАУП, 2002. – 192 с.

160. Хаметов Т.И., Букин С.Н. Экономическая эффективность инвестирования в инновационную деятельность предприятий строительного комплекса // Журнал региональная архитектура и строительство. Издательство Пензенский государственный университет архитектуры и строительства 2012. – Стр.188-192.

161. Хаметов Т.И. Оценка стоимости объектов капитального строительства // Вестник гражданских инженеров 2012, - Стр.315-318.

162. Хрусталев Б.Б., Кузина Н.Я., Толстых Ю.О., Пашина Н.Б. Методические основы управления объектами недвижимости в жилищно-коммунальном комплексе // Депонированная рукопись – ВИНИТИ-РАН, 2008. - 155.

163. Хрусталев Б.Б. Проблемы стабилизации и развития инвестиционно - строительных комплексов россии // Дисс. на соиск. уч. степ. доктора экономических наук. Москва, 2001. - 364с.

164. Хрусталев Б.Б. Управление инновационными процессами в региональном инвестиционно - строительном комплексе // Журнал недвижимость: экономика, управление, Издательство МГСУ, 2009. – с.46-50.

165. Хрусталев Б.Б., Логанина В.И., Учаева Т.В. Формирование организационно-экономического механизма управления потенциалом конкурентоспособности предприятий промышленности строительных материалов // Издательство ПГУАС, 2013. – С.- 142-145..

166. Хрусталев Б.Б., Демьянова В.С., Ганиев М.Г. Формирование стратегии развития предприятий строительного комплекса на основе системного подхода // Журнал региональная архитектура и строительство, Издательство ПГУАС, 2012. – С.- 177-180..

167. Цай Т.Н., Грабовый П.Г, Марашда Б.С. Конкуренция и управление рисками на предприятиях в условиях рынка. – М.: Аланс, 1997. – 400с.

168. Чернышев Л.Н. Бизнес-планирование как инструмент организации и проведения капитального ремонта // Управление многоквартирным домом.-№2.-2012.

169. Чернышев Л.Н. Экономические механизмы повышения качества жилых зданий // Жилищное и коммунальное хозяйство.-№7.-2004.

170. Черных Е.А. Оперативное планирование и качество строительства: отечественный и зарубежный опыт// Менеджмент качества. – 2009. – №4.

171. Чикишева Н.М. Формирование институциональной структуры управления жилищным строительством // Дисс. на соиск. уч. степ. доктора экономических наук. – Санкт-Петербург, 2000. - 371с.

172. Шевчук Д. А. Управление качеством / Д.А. Шевчук. - М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2008. - 216 с.

173. Шиндина Т.А. Методологические основы развития строительного комплекса и оценки межфирменных взаимоотношений // Дисс. на соиск. уч. степ. доктора экономических наук. – Челябинск, 2008. - 385с.

174. Шиндина Т.А. О путях повышения эффективности деятельности строительного комплекса России // Известия высших учебных заведений. Строительство. 2007. №7. С. 64-69.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Объем работ по строительству объектов недвижимости в 2013 году, составлено по данным МСАЖКХ РТ

Объем работ по виду деятельности "строительство“ – 297,2 млрд.руб. по данным Татарстанстата (за 2013 год.)

Построено 13 204 объектов, в т.ч.:

Ввод жилья, домов	12 965
Детские сады, ед.	11
Сельские клубы, ед.	49
Спортивные площадки, ед.	63
ФАПы, ед.	75
Метрополитен, станции	3
Паркинги, ед.	18

Промышленность строительных материалов:

Реализовано инвестиционных проектов, ед.	20
Объем отгруженной продукции, млрд. рублей	26

Промышленное строительство (СМР):

«Танеко», Этап 1Б - 12,3 млрд. руб.,«Алабуга» - 4,4 млрд. руб.,«Аммоний» - 4,2 млрд. руб

Объем работ по капитальному ремонту объектов недвижимости в 2013 году, составлено по данным МСАЖКХ РТ

Отремонтировано и модернизировано 5 925 объектов, в т.ч.:

Капитальный ремонт многоквартирных домов (МКД), дом
Капитальный ремонт крыш и фасадов МКД, дом.
Капитальный ремонт школ, ед.
Обустройство школ теплыми санитарными узлами, ед.
Капитальный ремонт зданий ветеринарных объединений, ед.
Капитальный ремонт под размещение МФЦ , ед.
Детские сады, ед.
ФАПы, поликлиники, уч. больницы, амбулатории, ед.

водопроводные сети, км
артезианские скважины, шт.
водонапорные башни, шт.
поквартирные системы отопления, кв.
блочно-модульные котельные

Утвержденные Программы по строительству, капитальному ремонту и модернизации на 2014 год, составлено по данным МСАЖКХ РТ

1. Строительство многоквартирного инвестиционного жилья.
2. Строительство малоэтажного жилья, в т.ч. ИЖС.
3. Программа «Социальная ипотека» - обеспечение жильем граждан Республики Татарстан.
4. Арендное жилье.
5. Улучшения жилищных условий ветеранов ВОВ.
6. Строительство административно-жилых комплексов для участковых оперуполномоченных.
7. Программа переселения граждан из аварийного жилья.
8. Жилье для молодых семей и многодетных семей.
9. Жилье для детей-сирот.
10. Жилье для многодетных семей, имеющих 5 и более детей.
11. Жилье для категорий граждан, установленных ФЦП «Жилище».
12. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в МКД в РТ.
13. Капитальный ремонт общеобразовательных учреждений (школ).
14. Строительство зданий для ветеринарной службы и капремонт ветеринарных объединений и Управлений сельского хозяйства.
15. Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в РТ на 2014 – 2020 годы.
16. Программа водообеспечения на селе.
17. Перевод системы отопления на индивидуальные котлы.
18. Программа по восстановлению освещения.
19. Строительство и капремонт модульных ФАП, ПАО, амбулаторий.
20. Строительство универсальных спортивных площадок.
21. Строительство многофункциональных комплексов (сельские клубы).
22. Программа «Доступная среда 2011-2015 гг.».
23. Обеспечение доступности образовательных учреждений (школ).
24. Капремонт детских оздоровительных лагерей.
25. Ремонт систем отопления (котельных) объектов социального назначения.
26. Модернизация детского дошкольного образования и создание новых мест в детских садах.

Внепрограммные объекты:

1) Строительство ТОИЦ «Иннополис»
2) Смарт-сити Казань
3) Строительство метрополитена в г.Казани
4) Промышленное строительство

Ход реализации Программы «Социальная ипотека» обеспечение жильем граждан РТ, составлено по данным МСАЖКХ РТ

	Кол-во домов	Площадь, тыс.кв.м.	Кол-во квартир	Объем финансирования, млрд.руб.
Факт 2013г.	151	402,5	6 576	12,5
План 2014г.	128	383,4	6 483	14,6

Ход реализации Программы многоквартирного инвестиционного жилья, составлено по данным МСАЖКХ РТ

	Кол-во домов	Площадь, тыс.кв.м.	Кол-во квартир
Факт 2013г.	95	652,2	6 227
План 2014г.	114	1 017,1	10 652

Финансирование Программы капитального ремонта на 2014 год, составлено по данным МСАЖКХ РТ

Источники финансирования	Лимит, млн. рублей
Фонд	194,0
РТ	1 373,1
МО	1 071,9
Собственники	2 044,7
ИТОГО	4 683,7

Объем Программы капитального ремонта на 2014 год, составлено по данным МСАЖКХ РТ

Ремонт крыши – 390,8 тыс.кв.м;

Ремонт и замена лифтов и лифтовых шахт - 600 ед.;

Ремонт подвальных помещений – 40,4 тыс.кв.м;

Утепление и ремонт фасадов – 1 219,0 тыс.кв.м;

Замена общедомовых приборов учета - 12 шт.;

Установка узлов регулирования - 72 шт.;

Ремонт внутридомовых инженерных сетей - 1 млн. 214,8 тыс.м,

в том числе:

электроснабжения	– 216,7 тыс.м;
теплоснабжения	– 518,6 тыс.м;
водоснабжения	– 320,5 тыс.м;
водоотведения	– 159,0 тыс.м.

Программа капитального ремонта общеобразовательных учреждений РТ на 2014 год, составлено по данным МСАЖКХ РТ

За счет средств бюджета РТ будут выполнены 8 видов работ:

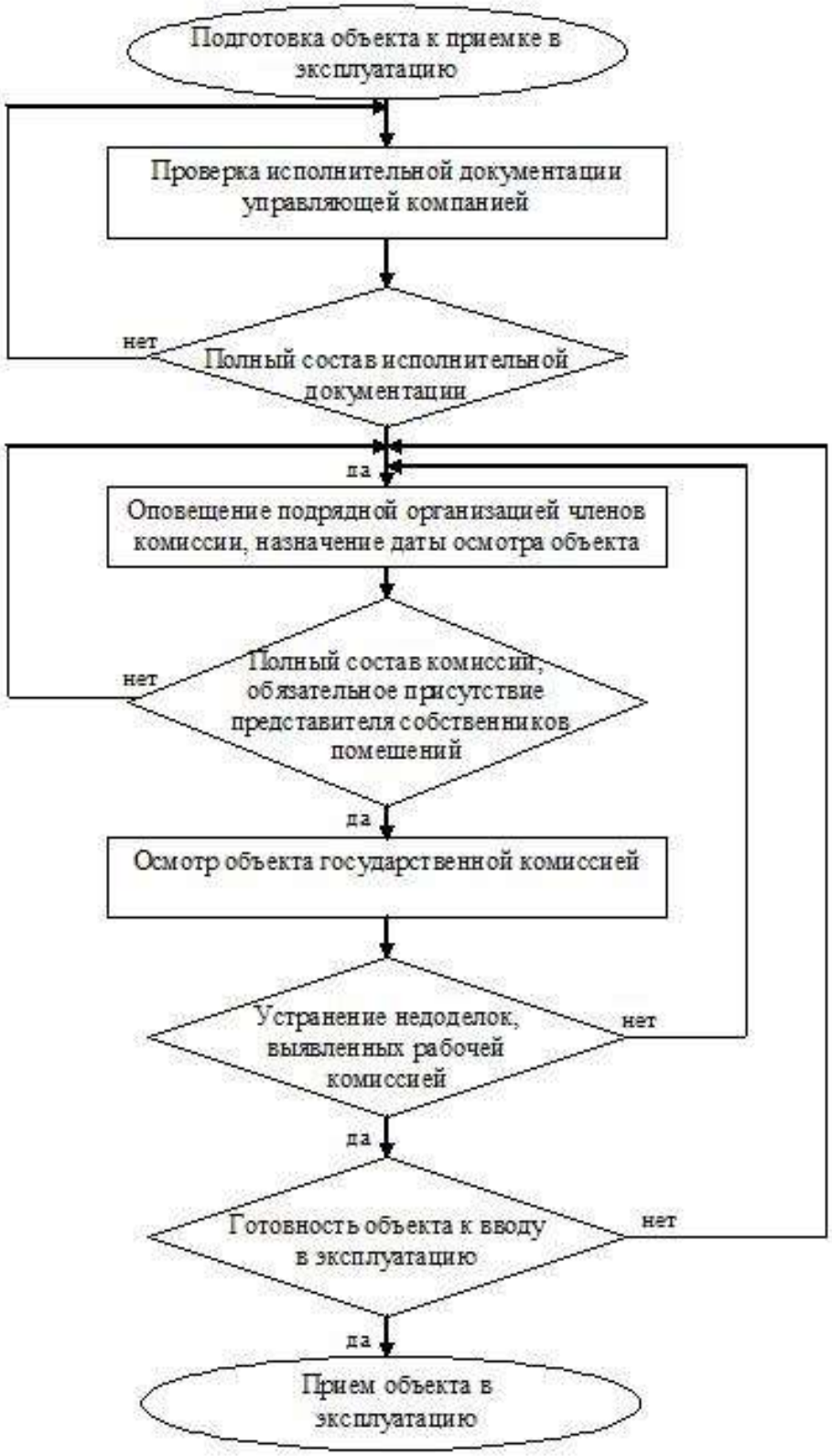
1. Ремонт кровли.
2. Ремонт входной группы.
3. Ремонт внутренних инженерных сетей.
4. Замена окон.
5. Замена межкомнатных дверей.
6. Ремонт санитарных узлов.
7. Ремонт фасада.
8. Ремонт отмостки.

Остальные виды работ будут выполняться за счет внебюджетных источников финансирования.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

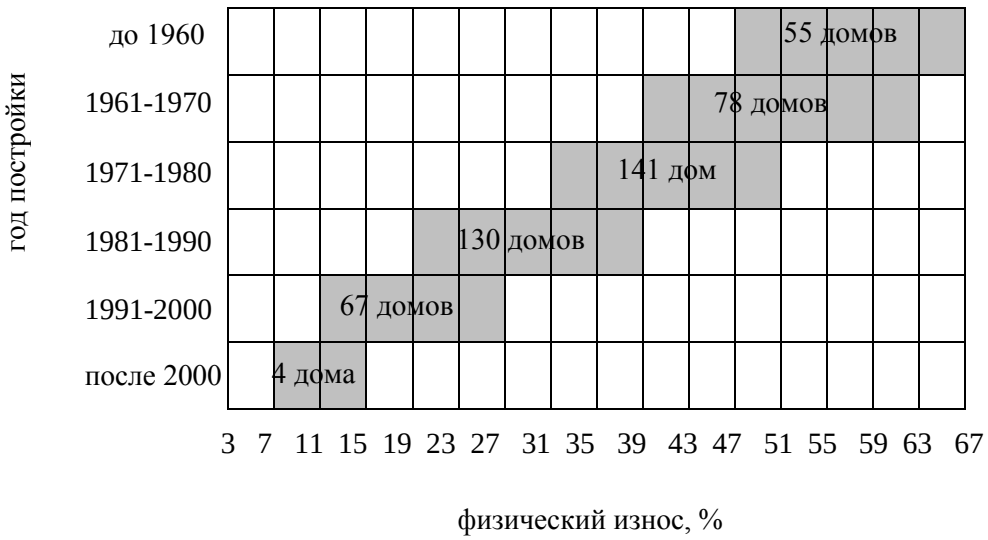
ПРОБЛЕМЫ МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СРЕДСТВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ

БЛОК-СХЕМА ОПТИМАЛЬНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПРИЕМА ЖИЛОГО ДОМА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КОМИССИЕЙ ПОСЛЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

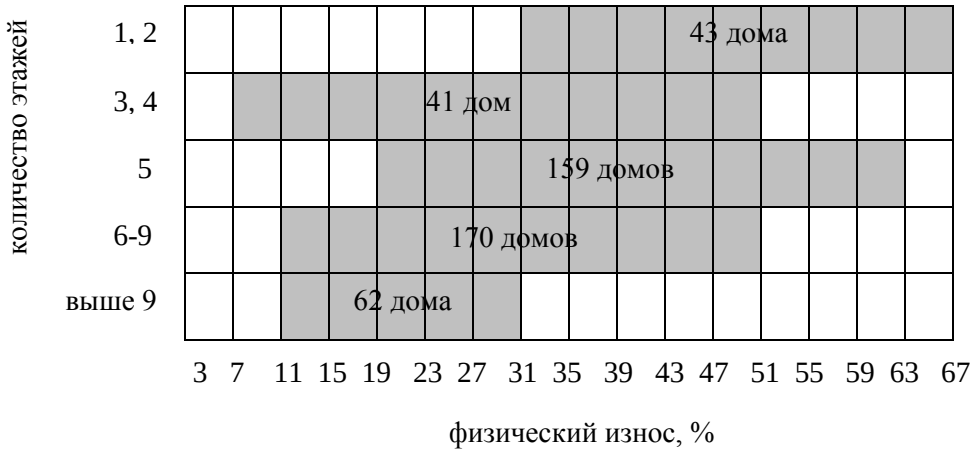


ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОТРЕБНОСТИ В КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ОБСЛУЖИВАЕМОГО УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ООО «УК ЖКХ ПРИВОЛЖСКОГО РАЙОНА» Г. КАЗАНИ

Оценка жилищного фонда, обслуживаемого ООО «УК ЖКХ Приволжского района» по году постройки

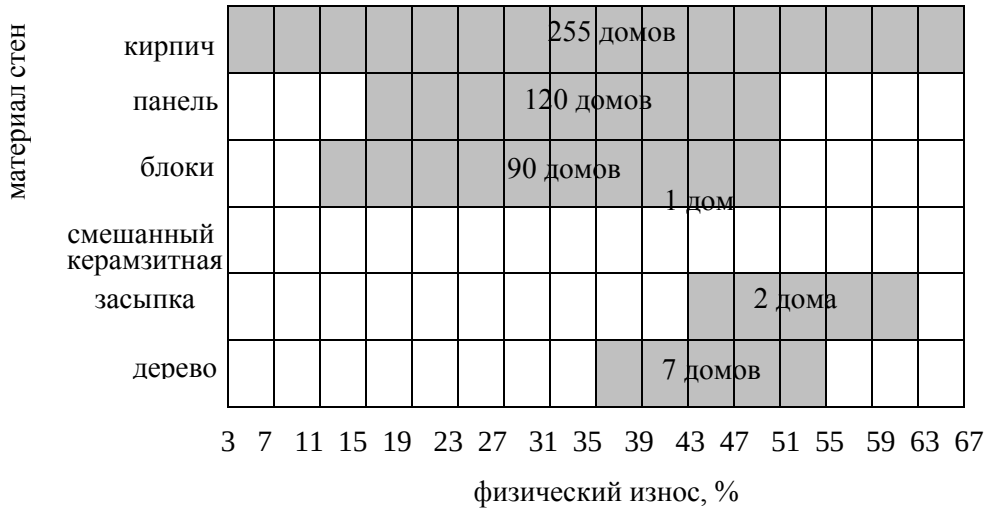


Оценка жилищного фонда, обслуживаемого ООО «УК ЖКХ Приволжского района» по этажности жилых домов



Определение потребности в капитальном ремонте жилищного фонда, обслуживаемого управляющей компанией ООО «УК ЖКХ Приволжского района» г. Казани

Оценка жилищного фонда, обслуживаемого ООО «УК ЖКХ Приволжского района» по материалу стен жилых домов



Распределение площади жилищного фонда, обслуживаемого ООО «УК ЖКХ Приволжского района» по потребности в ремонте

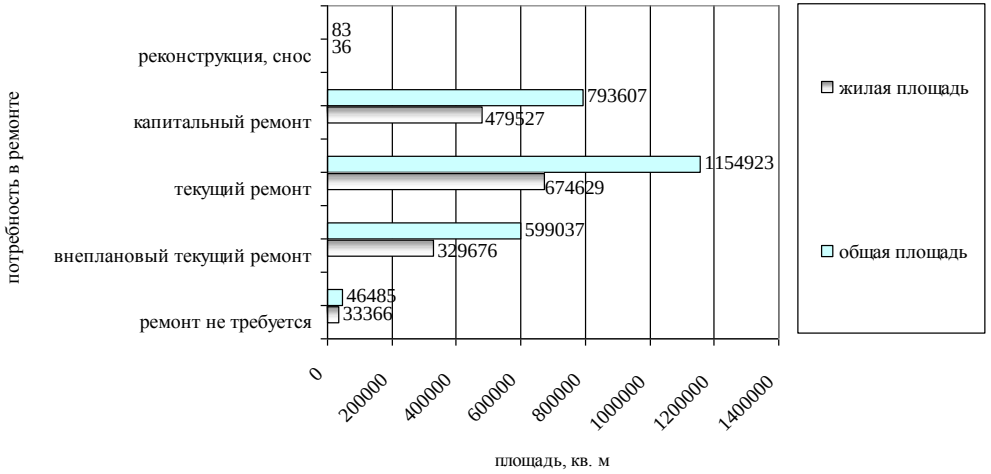


Таблица 1

ПЛАНИРОВАНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ОБСЛУЖИВАЕМОГО ООО «УК ЖКХ ПРИВОЛЖСКОГО РАЙОНА» Г. КАЗАНИ

№ п/п	Показатель	Период планирования				
		2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
1	Количество домов, единиц	37	33	28	41	41
2	Общая площадь домов, кв. м.	118328,30	154586,20	210114,00	247988,00	197571,00
3	Жилая площадь домов, кв. м.	79161,70	98765,70	123461,00	143370,00	119162,00
4	Прогнозный годовой уровень инфляции, %	7	6,5	6	6	6
5	Наращенная величина стоимости капитального ремонта в расчете на 1 кв. м. общей площади жилого дома, тыс. руб.	1,61	1,71	1,81	1,92	2,04
6	Стоимость ремонтных работ, тыс. руб.	189916,92	264238,06	380702,30	476285,15	402221,65
7	Стоимость разработки проектно-сметной документации, в том числе проведения государственной экспертизы, тыс. руб.	5697,51	7927,14	11421,07	14288,55	12066,65
8	Стоимость проведения технического надзора, тыс. руб.	1899,17	2642,38	3807,02	4762,85	4022,22
9	Требуемый объем финансирования капитального ремонта, тыс. руб.	197513,60	274807,58	395930,39	495336,56	418310,51
10	Требуемый объем финансирования капитального ремонта нарастающим итогом, тыс. руб.	197513,60	472321,18	868251,57	1363588,12	1781898,64