

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт электронного обучения

Направление подготовки 080103 Национальная экономика

Кафедра экономики

**ДИПЛОМНЫЙ ПРОЕКТ/РАБОТА**

**Проблемы действующей системы содержания и ремонта жилищного фонда и причины их обострения на примере Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Томской области**

УДК 332.872.43(571.16)

Студент

Группа	ФИО	Подпись	Дата
3-3401	Кумпал Екатерина Александровна		

Руководитель

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент	Ермушко Жанна Александровна	Кандидат экономических наук		

**ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ:**

Зав. кафедрой	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Профессор	Барышева Галина Анзельмовна	Доктор экономических наук		

## ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОБУЧЕНИЯ ПО ООП

Код результата	Результат обучения (выпускник должен быть готов)
<i><b>Профессиональные компетенции</b></i>	
Р К 1	Способен собрать и проанализировать исходные данные, необходимые для расчета экономических и социально-экономических показателей, характеризующих деятельность хозяйствующих субъектов
Р К 2	Способен на основе типовых методик и действующей нормативно-правовой базы рассчитать экономические и социально-экономические показатели, характеризующие деятельность хозяйствующих субъектов
Р К 3	Способен выполнять необходимые для составления экономических разделов планов расчеты, обосновывать их и представлять результаты работы в соответствии с принятыми в организации стандартами
Р К 4	способен осуществлять сбор, анализ и обработку данных, необходимых для решения поставленных экономических задач
Р К 5	способен выбрать инструментальные средства для обработки экономических данных в соответствии с поставленной задачей, проанализировать результаты расчетов и обосновать полученные выводы
Р К 6	способен на основе описания экономических процессов и явлений строить стандартные теоретические и эконометрические модели, анализировать и содержательно интерпретировать полученные результаты
Р К 7	способен анализировать и интерпретировать финансовую, бухгалтерскую и иную информацию, содержащуюся в отчетности предприятий различных форм собственности, организаций, ведомств и использовать полученные сведения для принятия управленческих решений
Р К 8	способен анализировать и интерпретировать данные отечественной и зарубежной статистики о социально-экономических процессах и явлениях, выявлять тенденции изменения социально-экономических показателей
Р К 9	способен, используя отечественные и зарубежные источники информации, собрать необходимые данные проанализировать их и подготовить информационный обзор и/или аналитический отчет
Р К 10	способен использовать для решения аналитических и исследовательских задач современные технические средства и информационные технологии
Р К 11	способен организовать деятельность малой группы, созданной для реализации конкретного экономического проекта
Р К 12	способен использовать для решения коммуникативных задач современные технические средства и информационные технологии
Р К 13	способен критически оценить предлагаемые варианты управленческих решений и разработать, и обосновать предложения по их совершенствованию с учетом критериев социально-экономической эффективности, рисков и возможных социально-экономических последствий
Р К 14	способен преподавать экономические дисциплины в образовательных учреждениях различного уровня, используя существующие программы и учебно-методические материалы
Р К 15	способен принять участие в совершенствовании и разработке учебно-методического обеспечения экономических дисциплин

\* Указаны коды компетенций по ФГОС ВПО (направление 1080100 ЭКОНОМИКА (КВАЛИФИКАЦИЯ (СТЕПЕНЬ) "БАКАЛАВР"), утвержденному Приказом Минобрнауки РФ от 21 декабря 2009 г. N 747

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ТОМСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

Институт электронного обучения  
Направление подготовки 080103 Национальная экономика  
Кафедра экономики

УТВЕРЖДАЮ:  
Зав. кафедрой

(Подпись) (Дата) (Ф.И.О.)

### ЗАДАНИЕ

**на выполнение выпускной квалификационной работы**  
В форме:

Дипломного проекта/работы <small>(бакалаврской работы, дипломного проекта/работы, магистерской диссертации)</small>
--

Студенту:

Группа	ФИО
3-3401	Кумпал Екатерина Александровна

Тема работы:

Проблемы действующей системы содержания и ремонта жилищного фонда и причины их обострения на примере Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Томской области	
Утверждена приказом директора (дата, номер)	№880/С от 08.02.2016

Срок сдачи студентом выполненной работы:	20.05.2016
--	------------

#### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ;

<b>Исходные данные к работе</b> <small>(наименование объекта исследования или проектирования; производительность или нагрузка; режим работы (непрерывный, периодический, циклический и т. д.); вид сырья или материал изделия; требования к продукту, изделию или процессу; особые требования к особенностям функционирования (эксплуатации) объекта или изделия в плане безопасности эксплуатации, влияния на окружающую среду, энергозатратам; экономический анализ и т. д.).</small>	Целевая Программа «Развитие жилищного строительства в Томской области на период 2015-2020 годов», Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию Жилищно-коммунального хозяйства», Жилищный кодекс Российской Федерации
<b>Перечень подлежащих исследованию, проектированию и разработке вопросов</b> <small>(аналитический обзор по литературным источникам с целью выяснения достижений мировой науки техники в рассматриваемой области; постановка задачи исследования, проектирования, конструирования; содержание процедуры исследования, проектирования, конструирования; обсуждение результатов выполненной работы; наименование дополнительных разделов, подлежащих разработке; заключение по работе).</small>	1.Обновление жилищного фонда как основа воспроизводства городского хозяйства. 2. Жилищный фонд как объект реновации. 3. Методы обновления жилищного фонда. 4. Оценка состояния и динамики жилищного фонда в РФ и Томской области. 5. Экономическое обоснование программ реновации жилищного фонда (зарубежный опыт). 6. Эффективность реновации жилого фонда национальной экономики. 7. Нормативно-правовые основы функционирования системы реновации жилищного фонда. 8. Механизм финансирования реновации жилищного фонда. 9. Оценка

	<p>эффективности проектов реновации жилого фонда. 10. Проблемы действующей системы жилого фонда. 11. Согласование экономических интересов субъектов при реализации процесса обновления жилого фонда. 12. Проблемы действующей системы содержания и ремонта жилищного фонда и причины их обострения. 13. Пути совершенствования действующей системы содержания и ремонта жилищного фонда крупного города на примере города Томска. 14. Анализ компонента социальной ответственности РФКР МКД ТО</p>
--	--

**Консультанты по разделам выпускной квалификационной работы**

*(с указанием разделов)*

Раздел	Консультант
4 Анализ компонента социальной ответственности	Черепанова Наталья Владимировна

**Названия разделов, которые должны быть написаны на русском и иностранном языках:**

--	--

<b>Дата выдачи задания на выполнение выпускной квалификационной работы по линейному графику</b>	12.01.16
---	----------

**Задание выдал руководитель:**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент	ЕрмушкоЖанна Александровна	Кандидат экономических наук		

**Задание принял к исполнению студент:**

Группа	ФИО	Подпись	Дата
3-3401	Кумпал Екатерина Александровна		

## РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа из: 101 с, 39 источников.

Ключевые слова: реновация, жилой фонд, капитальный ремонт.

Объектом исследования являются - процессы реновации и воспроизводства жилищного фонда.

Цель работы – оценка эффективности проектов реновации жилых зданий с учетом интересов субъектов инвестиционного процесса, и решение на этой основе вопросов экономического обоснования и формирования программ реновации жилищного фонда.

В результате исследования - выполненный в работе анализ показал, что существующий жилищный фонд имеет как качественные, так и количественные недостатки. Качественные недостатки проявляются в несоответствии технических и потребительских характеристик жилья объективным и субъективным требованиям, предъявляемым к современному жилищу. Количественные недостатки – это общий дефицит жилья, низкая обеспеченность жильем населения

Степень внедрения - РФКР МКД ТО

Область применения – ЖКХ.

Экономическая эффективность/значимость работы – актуальность данной работы (темы) заключается в том, что на сегодняшний день перед нами остро встает вопрос ветхости и аварийности жилищного фонда. Для предотвращения необратимых последствий разработана программа, позволяющая разрешить данную проблему. Но в силу ряда недоработок этой программы имеется негодование и резкая критика со стороны населения, на чьи плечи в первую очередь пало бремя сборов взносов на капитальный ремонт. В будущем планируется - использовать теоретические знания в практической деятельности по месту работы в Фонд «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области».

## Оглавление

Введение .....	7
1 Обновление жилищного фонда как основа воспроизводства городского хозяйства.....	9
1.1 Жилищный фонд как объект реновации.....	9
1.2 Методы обновления жилищного фонда.....	18
1.3 Оценка состояния и динамики жилищного фонда в РФ и Томской области.....	23
1.4 Экономическое обоснование программ реновации жилищного фонда (зарубежный опыт).....	35
2 Эффективность реновации жилого фонда национальной экономики.....	43
2.1 Нормативно-правовые основы функционирования системы реновации жилищного фонда.....	43
2.2. Механизм финансирования реновации жилищного фонда.....	43
2.3 Оценка эффективности проектов реновации жилого фонда.....	64
3 Проблемы действующей системы жилого фонда.....	70
3.1 Согласование экономических интересов субъектов при реализации процесса обновления жилого фонда.....	70
3.2 Проблемы действующей системы содержания и ремонта жилищного фонда и причины их обострения.....	76
3.3 Пути совершенствования действующей системы содержания и ремонта жилищного фонда крупного города на примере города Томска.....	80
4 Анализ компонента социальной ответственности РФКР МКД ТО .....	91
Заключение .....	95
Список используемых источников.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>

## **Введение**

Создание жилищных условий, которые отвечают требованиям живого современного общества, является одним из наиболее важных направлений социально-экономической политики. Таким образом, одна из главных задач национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» является приведение существующего жилищного фонда в соответствии со стандартами качества, предлагая комфортные условия проживания. Чтобы решить эту проблему необходимо совершенствовать сложные механизмы контроля для жилищного строительства, эффективного использования экономических ресурсов, сохранения и обновления жилищного строительства. необходимость этого обусловлена увеличением негативных процессов в жилищном комплексе. Таким образом, в Томской области в последние 15 лет, почти в 2 раза вниз объем нового строительства. Всегда в небольших количествах, реконструкции и модернизации проектов, реализуемых жилых домов. Также более низкие объемы ремонтных работ капитал жилых зданий, а также необходимость больших зданий ремонта в 1,5-2 раза выше, чем фактический объем работы. В следствие этого, общая площадь ветхого и аварийного жилищного фонда увеличилась в 1,5 раза.[1]. С развитием рыночных отношений и снижением государственных инвестиций в жилищный комплекс все большую актуальность приобретают вопросы привлечения внебюджетных источников финансирования строительства и реконструкции жилья, оптимального распределения ограниченных бюджетных ресурсов, оценки эффективности процесса обновления жилищного фонда с учетом интересов всех участников рыночных отношений.

Одним из основных факторов, сдерживающих реализацию проектов и целевых программ реновации в жилищном комплексе, является отсутствие методик по их экономическому обоснованию. Методические рекомендации, которые используются в настоящее время для оценки эффективности инвестиционных проектов, в большей мере применимы для проектов производственной сферы.

Оценка эффективности инвестиций в обновление жилья имеет свои особенности, вызванные, прежде всего тем, что жилье является объектом особой социальной значимости. В то же время методы оценки эффективности обновления жилищного фонда, разработанные в условиях плановой экономики, также неприменимы для решения практических задач в современных условиях. В связи с этим разработка методических основ оценки эффективности проектов и программ реновации жилищного фонда приобретает важное социально-экономическое значение.

Объектом исследования являются: процессы реновации и воспроизводства жилищного фонда.

Предметом исследования являются: экономические отношения в жилищном комплексе, возникающие в процессе реновации жилищного фонда.

Цель исследования: является оценка эффективности проектов реновации жилых зданий с учетом интересов субъектов инвестиционного процесса, и решение на этой основе вопросов экономического обоснования и формирования программ реновации жилищного фонда,

Задачи исследования: выявление проблемы действующей системы содержания и ремонта жилищного фонда.

Для достижения цели исследования были поставлены следующие задачи:

- уточнение содержания категорий «функции жилища», «качество жилища», «реновация жилищного фонда», «доступность реновации жилища»; исследование содержания и технико-экономических особенностей процесса реновации жилых зданий; исследование проблем воспроизводства жилища и анализ состояния жилищного фонда; пути решения проблем действующей системы содержания и ремонта жилищного фонда.

# **1 Обновление жилищного фонда как основа воспроизводства городского хозяйства**

## **1.1 Жилищный фонд как объект реновации**

Доступность качественного жилья имеет большое социальное значение. Создание высокого качества условий жизни является одним из приоритетов социально-экономической политики. Добавьте к этому тот факт, что Организация Объединенных Наций, жилищная проблема была признана в качестве ключа, а также право на жилище выдвигается в качестве наиболее важной составляющей проблемы. Если вдруг выясняется, что даже если небольшая часть населения не имеет никакого убежища или не могут позволить себе расходы, связанные с предоставлением основных услуг, вопрос сразу становится проблемой для целое сообщество. Основную роль в улучшении качества жилища и удовлетворении потребности населения в жилье играет процесс реновации жилищного фонда. Под реновацией жилищного фонда понимается процесс замещения и восстановления, выбывших в результате функционального и физического износа элементов жилищного фонда (жилых зданий и их частей) новыми элементами или объектами. Реновация жилищного фонда – циклический процесс, включающий в общем случае последовательность преобразований жилья – методов реновации: новое строительство, капремонт, модернизацию, реставрацию, реконструкцию, снос жилых зданий и возведение новых объектов.

Под новым строительством понимается возведение новых жилых объектов, осуществляемое на неосвоенных или освобожденных от существующей застройки повторно используемых земельных участках.

Капитальный ремонт жилищного фонда – комплекс строительных работ по восстановлению, замене или усилению отдельных частей жилых зданий или целых конструкций, деталей, и инженерно-технического оборудования в связи с их физическим износом. [2]

Модернизация жилищного фонда – комплекс строительных работ, обеспечивающих улучшение потребительских и эксплуатационных качеств жилых зданий без перестройки самих объектов. Модернизация позволяет устранить их функциональный износ, и, как правило, ограничивается перепланировкой внутренних помещений, совершенствованием существующих инженерных систем. [2]

Реставрация жилищного фонда – комплекс строительных работ, обеспечивающих восстановление в первоначальном виде утраченного архитектурно-художественного, инженерно-строительного и исторического облика жилых зданий. [2]

Реконструкция жилищного фонда – комплекс строительных работ, связанных с изменением основных технико-экономических показателей жилых зданий – количества и площади квартир, строительного объема и общей площади зданий, а также назначения помещений. [2] Программно-целевой принцип управления жилищным комплексом на государственном уровне сейчас реализуется в основном через федеральную целевую программу Жилище. Программа Жилище на федеральном уровне включает четыре основные подпрограммы. Общий объем финансирования Программы за счет средств федерального бюджета запланирован в 2011 - 2015 годах и составит 230,71 млрд. рублей. Прогнозы результатов программы за 2015 год [3]

- сумма капитала, который правительство потратит на обеспечение квартирами граждан Крайнего Севера страны в рамках федеральной целевой программы «Жилище» будет увеличена практически в два раза, а именно на 74,5%. Теперь сумма этих средств составит 9,191 миллиарда рублей;
- суммы выплат для вынужденных переселенцев с целью обеспечения их жильем в России составит более полутора миллиардов рублей. Этот показатель увеличился на 95% по сравнению с предыдущим годом;

- на столько же увеличился капитал выплачиваемых молодым семьям субсидий в рамках подпрограммы «Молодая семья». Капитал вырос на 95% и теперь составляет 6,84 миллиарда рублей;
- молодые ученые, обеспечиваемые жильем в рамках федеральной целевой программы, получают в совокупности более 370 миллионов рублей. Капитал выплаченных субсидий увеличился на 41%;
- в связи с расширением подпрограммы, связанной с улучшением жилищно-коммунального хозяйства и стимулирования строительства, ее бюджет увеличился на 66,3%. В данный момент он составляет 2,526 миллиарда рублей. По прогнозам к концу года будут достигнуты все цели, которые ставит перед собой эта подпрограмма;
- бюджет, выделяемый на целевую программу, в целом увеличен в объемах более чем в два раза.

Разработка программы реновации жилищного фонда позволяет решать частные задачи обновления жилья, с учетом действующей нормативно-правовой базы и социально-экономической обстановки. Что способствует принятию оптимальных решений, с учетом целей и задач региональной жилищной политики. Выделим основные цели реновационной жилищной политики:

#### 1. Повышение эффективности реновации жилищного фонда.

- увеличение обновления жилищного фонда в натуральном и денежном выражении;
- Укорачивание инвестиционного процесса;
- Увеличение эффекта обновления жилья для государства (муниципального образования), общественных и коммерческих организаций.

#### 2. Повышение качества жилья и жилья.

- Снижение доли аварийного, ветхого жилья;
- Увеличение предложения жилья;

- Уровень улучшения роста жилищного строительства;
  - Восстановление и сохранение зданий архитектурно-историческую ценность.
3. Улучшение инвестиционного климата в жилищном комплексе.
- Доступность жилья для различных категорий населения;
  - Развитие социального жилья;
  - Разработка типологии жилищного строительства с расширением диапазона цен;
  - Совершенствование комплексной инфраструктуры жилого фонда;
  - Повышение технического уровня строительного производства. Первая цель и соответствующие ей задачи отражают эффективность процесса реновации, то есть предусматривает оценку целевых показателей в динамике – за определенный интервал времени. Второй и третий вид целей предполагает достижение определенного состояния, соответственно жилищного фонда и всего жилищного комплекса региона. В данном случае оценка показателей производится на фиксированный момент времени. Причем достижение этих целей происходит, в том числе, и за счет реализации процесса реновации.

Например, увеличение объемов реновации улучшает состояние жилищного фонда, а также способствует развитию жилищной инфраструктуры. В частности, чтобы повысить доступность жилья, надо не менее 5% в год наращивать объемы возводимого и реконструируемого жилья. С другой стороны, состояние жилищного фонда и инвестиционный климат в регионе определяют специфику реновации жилищного фонда. Качество жилищного фонда выступает одновременно и предпосылкой, и результатом экономического развития региона.[4] Следует отметить, что рассмотренные цели не противоречат региональным целям. Например, в качестве индикаторов социально-экономического развития региона указываются показатели

обеспеченности жильем, ввода нового жилья, доли ветхого жилья, доступности жилья для населения. Доля аварийного и ветхого жилья рассчитывалась департаментом социологии финансового университета при Правительстве РФ в рамках исследования качества жизни, проведенного в 2014 году. [5]Износ почти 40% жилищного фонда Томской области составляет более 30%, при этом в большинстве муниципальных районов уровень износа заметно выше, чем в городских округах. Так, если в городах Томске и Стрежевом более 70% жилищного фонда имеет низкий процент износа (до 30%), то в Александровском, Парабельском и Тегульдетском районах свыше 40% жилищного фонда имеет очень высокий процент износа - более 66%. Вместе с тем техническое состояние жилищного фонда в последние годы несколько улучшилось. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда за 2007 - 2013 годы уменьшился с 5,6% до 4,1%. Площадь таких жилых помещений также уменьшилась на 17,54% и составила 970,9 тыс. кв. м. Снижению удельного веса ветхого и аварийного жилья способствовало проведение капитального ремонта жилых домов. В 2007 - 2013 годах в жилых домах ежегодно ремонтировалось в среднем 440 тыс. кв. м площади, тогда как в 2002 - 2006 годы - 265 тыс. кв. м. Однако доля ветхого и аварийного жилья в жилищном фонде Томской области все еще заметно выше, чем в среднем по Российской Федерации (на конец 2013 года - 2,8%). По данному показателю Томская область в конце 2013 года занимала 53-е место в Российской Федерации и 5-е место в Сибирском федеральном округе. Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда в общей площади всего жилищного фонда на 01.01.2014 составил 4,1% [6]Разработка и внедрение программы реновации жилищного фонда актуальна по двум причинам. С одной стороны, решение вопросов сохранения и обновления жилищного фонда является одной из главных задач социально-экономической политики. С другой стороны, грамотное управление процессом воспроизводства жилья позволяет получить дополнительный эффект в виде увеличения инвестиций в

жилищный комплекс, роста налоговых поступлений, увеличения занятости населения.

Реализация программно-целевого управления процессом реновации жилищного фонда основана на следующих принципах: [7]

1. Целенаправленность. Реализация программы реновации должна быть направлена на получение планируемых результатов и достижения поставленных целей.

2. Согласованность. Необходимо обеспечить взаимосвязь и непротиворечивость целей, задач, сроков по всем мероприятиям, обеспечивающим реализацию программы реновации жилищного фонда. При разработке и принятии решений по модернизации и реконструкции жилья постоянное взаимодействие с жильцами.

3. Комплексность. Обеспечение взаимосвязи с федеральными жилищными программами показателей программы реновации в планы социально-экономического развития территорий.

4. Ресурсообеспеченность. Программа должна сопровождаться необходимым нормативно-правовым, информационным, кадровым, финансовым обеспечением.

Разработка и технико-экономическое обоснование региональных и муниципальных программ обновления жилья необходимо в следующих случаях:

1. При обновлении интегрированные области развития жилищного строительства, районов, отдельных участков зданий, с учетом реконструкции или сноса жилья.

2. В реализации целевых региональных и муниципальных программ реконструкции жилья, например, программы по ликвидации ветхого и аварийного жилья, тепловую защиту зданий, модернизация домов.

3. При реализации федеральных целевых жилищных программ, связанных с требованиями совместного финансирования программ обновления жилья региональными и муниципальными органами власти.

4. Когда оптимальное распределение средств, выделенных региональных и муниципальных бюджетов в целях улучшения условий жизни граждан.

В первом случае, программа обновления предназначена для обновления конкретного места строительства и, соответственно, расположены на одном из жилых домов. В частности, целевая программа более Томск определила 18 новых строительных площадок с полной реконструкции имущества - 7 млн м<sup>2</sup>. В 14 из них планируется реконструкция существующих жилых районов и строительства 4 новых микрорайонов. Во второй, осуществление программ по обновлению некоторых типов жилых зданий, а также улучшение условий жизни конкретных групп населения. целевые региональные и муниципальные программы обновления жилищного строительства на сегодняшний день являются более распространенным явлением. Например, разработаны Программы Реконструкции и модернизации жилищного фонда в Новосибирской области и г. Чите. Программа Реконструкции домов первых массовых серий в г. Омске. В г. Москве долгосрочная Программа капремонта и реконструкции жилищного фонда. В Томской области принят Закон от 14 июля 2005 г. N 104-ОЗ "О реконструкции и капитальном ремонте жилищного фонда на территории Томской области". Сложность создания эффективной программы обновления жилищного, является то, что одни и те же цели жилищной политики может быть достигнуто разными способами. Для эффективной реализации, в частности, нуждаются в научную основу для распределения объектов в городе перестроен, страстная, быть

модернизированы и пересмотрены. В третьем случае, разработка программы и оценка ее эффективности производится по федеральным программам жилищного целевых. Например, повышение качества жилья обеспечивается различными способами обновления, при этом каждый метод может иметь различные системы финансирования. [8] Критерии оптимальных управленческих решений в жилом комплексе также должны использовать показатели эффективности реконструкции жилых зданий. Во время учебной программы для обновления небольшого количества объектов и тех же критериев оптимальности, таких как NPV, вы можете использовать следующий примерный подход: выбираются проекты для инвестиций индекс уменьшения отдачи, пока лимит вложений не исчерпаны или индекс доходности меньше единицы. При большом количестве объектов, и существует множество целей и ограничений, необходимо для обновления оценки многокритериальным программы и использования математических методов хозяйствования, чтобы выбрать оптимальную программу. Формирование программы обновления, на основе оптимального распределения ограниченных ресурсов включает в себя следующие шаги [9]:

1. Определение программы обновления и структура финансирования. В частности, если для бюджета по программам средства предназначены, и далее определяет условия их использования (социальное жилье, финансирование для ремонта оборудования и так далее).
2. Выбор целевой функции, построение системы ограничений и требований конкретных параметров программы.
3. Сделайте быстрый анализ проектов реконструкции жилья - определение совокупной стоимости строительства и результат для субъектов. Расчет эффективности затрат.
4. Ранжирование проектов реконструкции в абсолютной и относительной экономической эффективности.

5. Применение экономико-математических методов для оптимизации распределения (бюджета) ограниченных ресурсов с точки зрения функции и заранее определенных объективных пределов. Вывод конечного результата - объекты и проекты реконструкции, график работы, результаты и стоимость программы, значение целевой функции, и так далее.

Разработка программ, предусматривающих достижение поставленных целей, определение потребности в ресурсах, необходимых для их достижения. Можно выделить два способа формирования жилищных программ:[9]

От ресурсов: ресурсы→мероприятия→результат→цели. Такой способ соответствует формированию программ от сложившейся практики.

От целей: цели → результат→мероприятия→ресурсы. Этот метод направлен на результаты и более согласованной программы захода на посадку. В настоящее время осуществление процесса обновления, в большинстве случаев из имеющихся ресурсов. А для распределения ограниченных ресурсов используется субъективный подход. В частности, муниципалитет столицы и население - хозяева провели в первую очередь на управление транспортным средством и селективной поддержки ремонта, ликвидации последствий аварии. Программа обучения целей и, соответственно, с учетом выполнения, как правило, требует больше ресурсов, но это способствует решению реальных проблем: [9]

- снижение экономических потерь от принятия неоптимальных решений по обновлению жилищного фонда;
- исключение нарастания внеплановых затрат, например, при массовом росте количества ветхого и аварийного жилья – за счет своевременной реализации проектов;
- определение объема и структуры ресурсов, необходимых для решения задач реновационной политики.

Результатом целей учебной программы является определение перечня проектов реконструкции, формы участия государства в его реализации, оценки необходимости государственного финансирования. Важно отметить, что подходы ресурсов и целей взаимосвязаны, так что разработка программы обновления является оправданным использовать оба подхода. Другими словами, объем ресурсов, участвующих в программе в значительной степени зависит от ожидаемых результатов программы обновления, ее эффективность, социальная значимость. Реализация программ захода на посадку в жилищном секторе включает в себя разработку и реализацию программ, ремонт жилья. Преимущества обновления программ развития жилищного строительства должны включать их целевую направленность - возможность для комплексного решения проблем жилищной политики, общая стоимость ниже, чем если каждый проект по отдельности.

## **1.2 Методы обновления жилищного фонда**

Используя терминологию теории воспроизводства основных фондов, разделим все методы реновации жилищного фонда на экстенсивные и интенсивные. К экстенсивным методам следует отнести строительство новых зданий на новых территориях и на месте сносимого жилья, к интенсивным методам - реконструкцию, модернизацию, капремонт и реставрацию зданий. Причем реконструкция жилищного фонда зачастую включает в себя работы по капитальному ремонту, модернизации и реставрации зданий (рис.1)

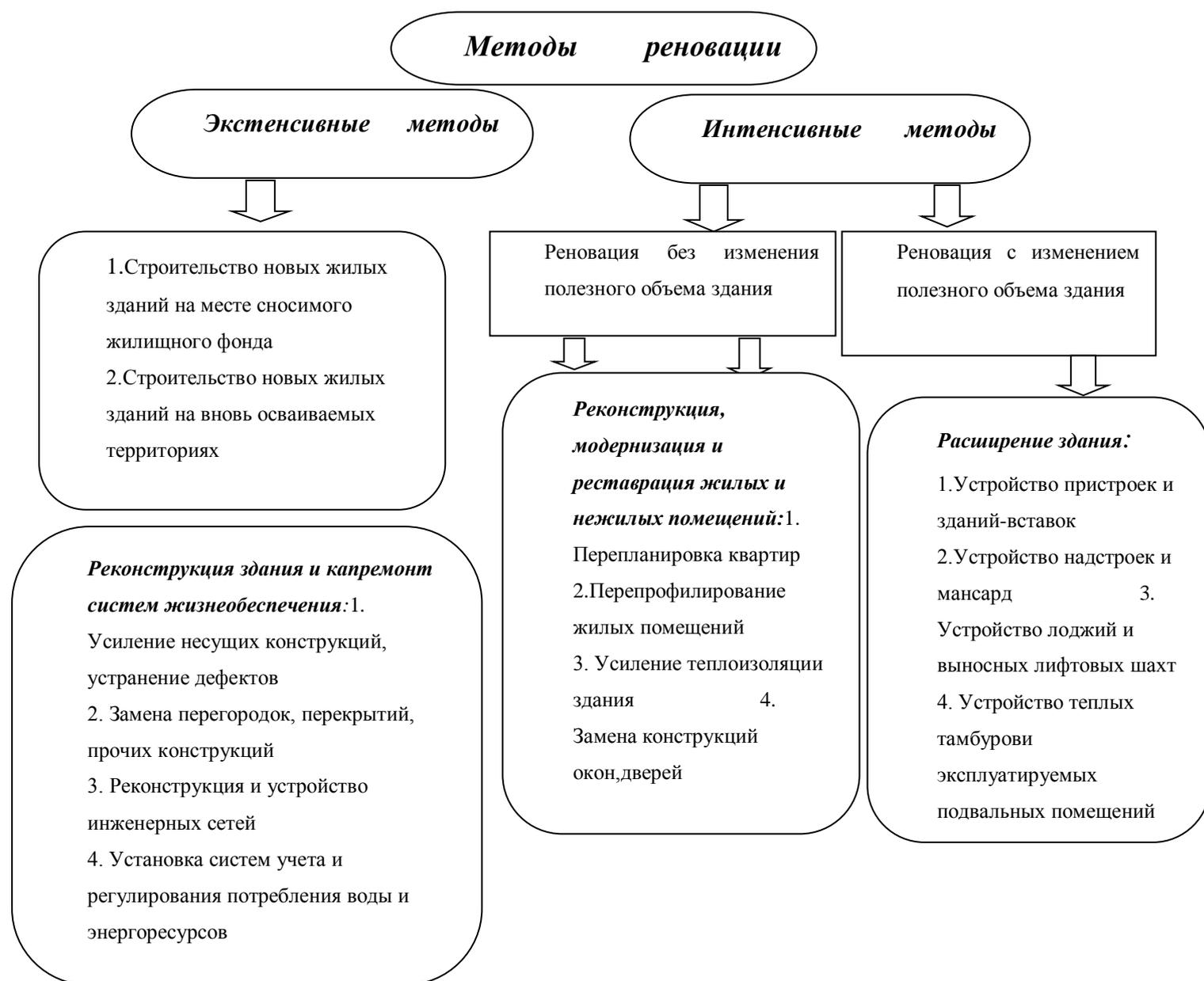


Рисунок 1 - Экстенсивные и интенсивные методы реновации жилищного фонда

Один из способов восстановления и технической реабилитации зданий также можно отнести санацию жилищного фонда. Принимая во внимание состав методов обновления, изображенных на рисунке, можно сказать, что санация зданий основана на использовании интенсивных методов реновации жилищного фонда.

Следует различать понятия “реновация жилищного фонда” и “реновация жилого здания”. Если говорить о жилом здании как отдельном объекте, то, очевидно, нельзя отнести к методу реновации жилого здания вариант сноса

данного объекта и возведения на месте сноса других строений. В свою очередь, реновация жилищного фонда может включать строительство новых объектов как на месте сносимых жилых зданий, так и на новых территориях застройки, поскольку в результате данных мероприятий структура изменяется всего жилищного фонда.

Другими словами, реконструкции и новых методов строительства, как ремонт (комплексная реконструкция) жилых зданий способствуют результатам роста использования имущества в качестве экономического блага, товар, источник доход, увеличить срок службы зданий и снизить стоимость использования имущества. Новое строительство является начальная фаза процесса воспроизводства жилищного фонда. Особого внимания заслуживают варианты строительства, не только улучшает условия жизни населения, но в то же время, снизить эксплуатационные расходы на жилье. Эта опция позволяет строительство нового жилья на месте домов, которые будут использоваться для сноса - вторичных зданий. В этом случае, вообще говоря, увеличивает предложение жилья для населения, сократили количество ветхого жилья, так как есть замена изношенных инженерных коммуникаций и благоустройство района. Кроме того, не требуются дополнительные территории под застройку. В случае сноса здания возможны три способа использования освободившейся территории: [10]

Продажа земельного участка муниципалитетом на аукционе под строительство нового жилого здания.

1. Продажа земельного участка муниципалитетом на аукционе под строительство нежилых объектов.
2. Продажа земельного участка муниципалитетом на аукционе без учета способа его последующего использования.

Также возможны три варианта переселения жильцов при сносе жилого здания:  
[11]

1. Переезд в новый дом приобретенного на первичном рынке.
2. Переселение в жилье, приобретаемое на вторичном рынке жилья.
3. Переселение в новое жилье, построенное на месте снесенного объекта.

В то же время в строительстве здания необходимо обеспечить жителей временного размещения. Несмотря на важность нового здания в процессе воспроизводства жилищного фонда, мы можем отметить некоторые недостатки: новая конструкция имеет высокую капиталоемкость и продолжительность работы, что затрудняет реализацию инвестиционного процесса в жилом комплексе. Приобретайте новое жилье в значительной степени богатее население. Другими словами, даже с увеличением поставок в среднем жилье не приводит к уменьшению доли людей с плохим качеством жилья. Новое строительство требует развития новых территорий, тем самым удаляя другой тип использования. Потребность в новом жилье для переселения обычно превышает площадь сносимого жилья в 1,3-2 раза. На практике установлено, что 8-12 % от стоимости строящегося объекта приходится тратить на расселение сносимого жилого дома. В настоящее время темпы строительства из-за низкой платежеспособности населения недостаточны не только увеличить предложение жилья, но и для уменьшения ветхого и аварийного жилья. Поэтому большое внимание должно быть уделено реконструкции жилья. Все варианты реконструкции зданий можно разделить на 3 группы:

- 1.Реконструкция с временным отселением жильцов. Основная проблема в этом случае - потребность в маневренном жилье для временного расселения людей.
1. Реконструкция с предварительным расселением жильцов. Основная проблема в реализации этого подхода - значительное увеличение потребности в инвестициях.
2. Реконструкция жилых домов без отселения жителей. Применение этого метода исключает расходы на поездки или переселение временных жителей, но

требует использования специальных технологий реконструкции и дополнительных затрат на охрану труда оборудования.

К преимуществу реконструкции следует отнести меньшую стоимость дополнительного жилья - в 1,5-2 раза ниже, чем при новом строительстве. На 25-40 % снижается расход материальных ресурсов, в 1,5 раза ниже затраты на инженерную инфраструктуру. Кроме того, дополнительная теплозащита зданий позволяет сократить энергопотребление на 40 %.[12] Следует отметить, что в европейских странах, реконструкция и модернизация зданий началась раньше, чем в нашей стране. Например, энергоэффективность зданий в Европе в последние десятилетия стала одной из главных осей развития строительной отрасли. Например, в Финляндии, после начала энергетического кризиса в начале 1970-ых более внимание было уделено затрат энергии и потребления воды. В результате, имущество реконструкции - замена двойного слоя три уровня окна, лучше герметизации и теплоизоляции зданий и сооружений, а также в результате изменений в отношении потребителей к проблеме экономии потребления тепла было сокращено почти на треть, без ставя под угрозу качество условий жизни. Современная технология реконструкции жилых зданий во Франции с использованием новых технологий, эффективных, в том числе местных материалов позволяет обновлять дом в течение 3-6 месяцев. В Германии, восстановление записи в шестизэтажном доме управляет максимум 14 рабочих дней. Во многих странах, происходит перераспределение новых инвестиций строительства в реконструкции и модернизации жилищного фонда. По мнению экспертов, доля инвестиций для этой цели в Соединенных Штатах превышает 40%, Канада, Дания, почти 50% средств на новое строительство.[13,С.13-30] В СССР до середины 1960-х гг. единого подхода в планировании ремонтных работ жилищного фонда практически не существовало. Необходимость разработки перспективных планов ремонта возникла с введением Положения “О проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий”, утвержденного Госстроем в 1964 г. В настоящее время в России действует нормативный документ, определяющий

периодичность обновления объектов жилой застройки - ВСН-58-88 (р) “Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обследования жилых домов, зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения”. Этот документ содержит график ремонта и замены зданий структурных элементов всех категорий надежности. Тем не менее, дефицит финансовых ресурсов в контексте этих требований не будут выполнены практически. Как правило, здания сделаны только аварийные ремонты и работы по подготовке к зимнему сезону. На самом деле, вместо того, чтобы систему предупредительного технического обслуживания находится в стадии реализации в основной аварийно-восстановительных работ природы. Такой подход является более экономичным, так как увеличение времени в процессе восстановления, но это ухудшает качество жилищного фонда и увеличить вероятность дорожно-транспортных происшествий. С введением новой редакции Жилищного кодекса Российской Федерации, ответственного за техническое обслуживание и ремонт жилых домов все чаще перемещается к населению - владельцам. Тем не менее, государственное финансирование по-прежнему недостаточно для ремонта и реконструкции быстрого и всестороннего осуществления. Поэтому самой большой проблемой является проблема процесса воспроизводства обновления жилищного финансирования жилищного строительства.

### **1.3 Оценка состояния и динамики жилищного фонда в РФ и Томской области**

Повышение качества стандартов жилья, решение жилищного вопроса является далеко не новой задачей для социально-экономического развития российских регионов, подавляющая часть жилищного фонда которых построена в 60-80-е годы XX века в рамках градостроительной концепции периода плановой экономики СССР, отдававшей предпочтение способам жилой застройки и устройства городской инфраструктуры слабо пригодным для

организации эффективной жизнедеятельности человека в рыночной среде, а также функционирования городских агломераций как основных направляющих развития региональной экономики. В основной массе российских городов по сей день преобладают квартиры преимущественно «советской планировки» общей площадью 48-50 кв. м, что для среднего размера российской семьи, состоящей по мнению экспертов Организации объединенных наций (ООН) – 2,85 человека, крайне недостаточно, т. к. по стандартам ООН на человека предусматривается не менее 30 кв. м. жилья. В России только у 41% населения жилищная обеспеченность свыше 23,8 кв. метров на человека, у 10% – от 10 до 12 кв. метров и еще у 10% менее 10 кв. м на человека при усредненном показателе в 22,4 кв. метра на человека, что ниже его фактических европейских значений в 2 раза [14]. Меры, предпринятые усилия правительства на федеральном и региональном уровне, к сожалению, пока не позволяют решить проблему жилья, жилищный сектор государства в большинстве областей остается неудовлетворительным, когда 40% населения живет в жилищном секторе, который не соответствует требованиям ландшафтного дизайна, и 60% населения удовлетворены своей жизнью, несмотря на то, что 6,5% (3,1 млн. домохозяйств) признаются в качестве нуждающихся в улучшении жилищных условий и принятых местными органами власти для соответствующей учетной записи. Общий спрос российских регионов российского населения в жилищном секторе оценивается в 1,57 миллиарда квадратных метров. метров и не более 15% населения могут улучшить свои жилищные условия из-за своего дохода. Данные цифры наглядно показывают, что для решения жилищного вопроса наряду с увеличением жилого фонда на 46% необходима реализация мер жилищной политики, направленных на повышение доступности жилья для населения [15]. По факту такая ситуация, когда в большинстве развитых стран минимальный уровень обеспеченности жильем составляет 40-50 кв. м общей площади на 1 человека свыше 60% жителей регионов России проживает в одно- и двухкомнатных квартирах, где плотность заселения в среднем 1,2 человека на 1 комнату при отсутствии общей

комнаты без спальных мест, вызывает беспокойность, поскольку недостаток жизненного пространства отрицательно влияет на здоровье членов семьи, социально-психологический климат, возможности саморазвития [15]. Для завершения особенности условий жизни населения регионов России, необходимо обратить внимание на ряд особенностей, которые не типичны для стран с развитой экономикой. По сравнению с западными странами в России после приватизации большей доли собственников с долей небольших квартир, что способствует сохранению нынешней неудовлетворительной ситуации в некоторых частях сектора жилье на долгие годы. По мнению некоторых экспертов, 15% населения регионов России (около 20 миллионов евро. Чел.) Живут в непригодной для проживания и не могут самостоятельно улучшить свои жилищные условия, так как 77% из них доходы едва покрывают текущие расходы, и лишь менее 1% этой группы могут улучшить свои жилищные условия с помощью ипотеки. [15] Стоит также отметить неадекватность оценки обеспеченностью жильем населения российских регионов, вызванную игнорированием качественных характеристик жилья и использованием для определения потребности в нем федерального стандарта социальной нормы площади жилья, который составляет 18 кв. метров общей площади.[15] Исходя из этой нормы примерно 20% населения регионов имеют излишки жилой площади, несмотря на то что 70% населения регионов проживают в малых городах, поселках и селах, а третья часть этого жилого фонда имеет частичные коммунальные удобства или вообще их не имеет.[15] В регионах России до сих пор сохраняются существенные различия между городами и сельскими поселениями как в соотношении жилищного фонда, так и в уровне его благоустройства, выражающееся в том, что более высокая обеспеченности сельских жителей жильем сопровождается меньшей степенью его благоустройства. Так называемые излишки жилья в подавляющей массе обусловлены тем, что жилье большой площади, находящееся в распоряжении жителей регионов, как правило, относится к разрушающемуся старому жилому фонду, где проживают малообеспеченные слои населения малых городов и сел,

когда большая площадь на одного человека (даже свыше 35 кв. м). не означает наличие хороших жилищных условий. В таком жилье, где обеспеченность централизованным отоплением, водоснабжением, водоотведением, газом, чрезвычайно мала, как правило, проживают сельские пенсионеры. Таким образом, если оценить обеспеченность населения регионов жильем с учетом соответствия федеральным нормам (отдельное жилье со всеми коммунальными удобствами не менее 18 кв. м на человека), то получится, что такие жилищные условия у чуть более 20% россиян. В период 2008-2014 гг. из аварийных домов было запланировано переселить 500 тыс. жителей российских регионов, в дополнении к этому приблизительно 18 млн. человек должны были улучшить свои жилищные условия в результате капитального ремонта 150 тыс. домов. В течение указанного периода проведена работа по расселению 5,5 млн. кв. м аварийного жилья, а к началу 2018 года запланировано к расселению в общей сложности около 11 млн. кв. метров аварийного жилья. Но по факту региональные власти слабо справляются с поставленными задачами в данном направлении, поскольку за 2013 год только 51% от запланированного к переселению из аварийных домов количества жителей вселились в новое жилье либо оформило для этого необходимые документы. При этом к расселению планировалось всего лишь 650 тыс. кв. метров аварийного жилья с объемом финансирования из Фонда ЖКХ – почти 55 млрд. рублей и со финансировании регионов – в районе 92 млрд. рублей. В полном объеме данные программы были реализованы только в 13 субъектах РФ: Белгородской, Омской, Самарской, Смоленской, Тюменской областях, Кабардино-Балкарской Республике. Напротив, наиболее проблемными регионами стали: Республика Ингушетия, Камчатский край, Чукотский автономный округ Курская область. По информации Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (Фонд ЖКХ) в России на 1 января 2013 года имеется более 1,6 млн. многоквартирных домов, износ которых составляет от 30 до 65%, что показывает необходимость капитального ремонта, т. к. в них проживает 45 млн. человек. Доля ветхого и аварийного жилищного фонда в различных регионах

России неодинакова, и федеральные округа выстраиваются в порядке убывания данного показателя следующим образом: Дальневосточный, Южный, Сибирский, Северо-Западный, Уральский, Приволжский, Центральный. Среди них превышение значения среднероссийского показателя наблюдается в Дальневосточном (4,6%), Южном (4,1%), Сибирском (4,2%), Северо-Западном (3,2%). Рейтинг федеральных округов, где жилой фонд имеет износ свыше 66%, выглядит следующим образом: Дальневосточный, Уральский, Сибирский, Южный, Приволжский, Центральный федеральные округа. Среди них превышение средне российского показателя в 6,3% мы видим в Уральском (9,1%), Сибирском (8,9%), Северо-Западном (7,9%). Объемы аварийного и ветхого жилья в регионах России неуклонно увеличиваются с 1990 года и по настоящее время, за прошедшие более чем 20 лет объем ветхого жилищного фонда увеличился в три раза, а аварийного в семь. К сожалению, попытки сдерживания этой тенденции пока не дают существенных результатов, что демонстрирует динамика последних пяти-шести лет, когда значение среднегодового темпа прироста аварийного жилищного фонда стабильно составляло порядка 1,2 млн. кв. м, а значение среднегодового темпа сноса аварийных домов – в районе 1,1 млн. кв. м. По прогнозам Фонда ЖКХ, на ближайшие несколько лет данная ситуация сохраниться, возможно с некоторым увеличением до 1,3-1,4 млн. кв. метров в год, что говорит о высокой вероятности формирования негативной тенденции и неопределенности, связанной с попытками ее переломить в обозримой перспективе. Среди многих факторов, которые препятствуют реализации ветхости жилищной программы переселения, самый мощный являются: финансовые трудности, медленные темпы региональной бюрократии, слабое использование средств, коррупции на региональном и местном уровне, распределение жилья, построенного для расселения аварийного жилья. Для того, чтобы преодолеть негативное влияние этих факторов требует более строгих процедур регулирования для повышения точности статистической оценки состояния жилищного фонда, который часто не адекватно отражает реальную ситуацию и не дает всеобъемлющую

информацию о жилищных условиях в сельской местности, так как официальной статистики отчеты не всегда указывают на любую аварийную ситуацию на дому. Существует экспертная точка зрения, что при достаточной корректности оценки жилого фонда в 100 млн. кв. метров его объем может быть увеличен на 5-10%. Для выявления степени обновления жилого фонда в регионах России необходимо оценить объем сноса аварийного и ветхого жилья, который в 2012 году составил 2,9 млн. кв. метров, что составляет 2,9% от его общей площади, а в 2014 - 2,7 млн. кв. метров. Среди всех российских регионов этот показатель выше всего в Республике Татарстан (39,7%), Чувашской Республике (16,3%), Липецкой (44,8%) и Ульяновской областях (10,7%), несмотря на то, что ветхого и аварийного жилищного фонда в этих регионах доля не превышала 1,3%. По сравнению с ними в значительном количестве российских регионов удельный вес ветхого и аварийного значительно выше: в республиках Ингушетия, Дагестан, Тыва – на уровне 20%, в Республике Саха (Якутия) – до 15%, в Республике Коми, Ненецком и Ямало-Ненецком автономных округах, Еврейской автономной области, Астраханской, Амурской, Магаданской и Сахалинской областях – от 9 до 11% [16]. Вместе со старением жилого фонда в населенных пунктах регионов изнашивается инженерная инфраструктура, что является не менее значимой проблемой для жилищной политики регионального уровня. В частности, по состоянию на начало 2013 г. требовалась замена: уличной водопроводной сети – 42,5%, из них 45,0% в городах и 41%; уличной канализационной сети – 35,9%, из них 38,0% в городах и 29,0% в сельских поселениях; тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении – 26,6%, из них 27,0% в городах и 26,0% в сельских поселениях. Из-за этого потери тепла в сетях при его подаче превысили в 2012 году 10% (10,1% в городах и 11,1% в сельских поселениях) по сравнению с 2000 годом, когда они были на уровне 7,2% (7,3% в городах и 4,9% в сельских поселениях). Рассматривая проблемы изношенности инженерной инфраструктуры для оценки состояния жилого фонда и жилищной сферы российских регионов, необходимо иметь в виду, что от одной пятой до одной четвертой всего населения проживает в жилье вообще

необорудованном либо частично оборудованном коммунальными удобствами. Так в 2013 году численность жителей регионов, проживающих в жилых помещениях, которые не оборудованы: водоснабжением – 31 млн. человек, что равно 21,8% общей численности населения; горячим водоснабжением – 49 млн. человек (34,5%); водоотведением – 37 млн. человек (26,0%); централизованным отоплением – 24 млн. человек (16,9%). В отношении комплексного благоустройства антирекорды принадлежат республикам Алтай (12,3%), Калмыкия (22,9%), Дагестан (29,4%), Бурятия (31,6%), Красноярскому (29,4%) и Алтайскому (33,3%) краю, Сахалинской области (34,0%). В республиках Тыва, Саха (Якутия), Карачаево-Черкессия, Мордовия, Чувашия, Забайкальском и Приморском крае, Архангельской, Астраханской, Кемеровской, Кировской, Курганской, Саратовской, Псковской, Тверской, Томской областях она не превышает половины, составляя от 36,9% до 49,7% [17]. К регионам, где практически все жилье оборудовано водопроводом, канализацией и центральным отоплением, относится Москва, Санкт-Петербург, Чукотский автономный округ, Камчатский край и Мурманская область. Чуть меньшая доля оборудования водопроводом и канализацией, равная 95% и выше соответствует жилому фонду городов Республики Северная Осетия–Алания, Калининградской области и Ямало-Ненецкого автономного округа. Для сравнения, в другом районе Крайнего Севера – Ненецком автономном округе немногим более половины городского жилого фонда оборудованы водопроводом (52,6%) и канализацией (52,3%), в Забайкальском крае, республиках Алтай и Тыва этот показатель находится на уровне двух третей. По сравнению с городами, где ситуация по регионам более однородная, в сельских поселениях разных регионов различия по уровню благоустройства жилого фонда более существенны. В данном рейтинге лидирующие позиции занимает Республика Северная Осетия–Алания, в ней 93,7% сельского жилья оборудовано водопроводом, 92,7% – центральным отоплением, 90,4% – канализацией. На втором месте находится Республика Ингушетия, где водопроводом оборудовано 96,0%, центральным отоплением 100%,

канализацией 65,2% сельского жилья. Также большой удельный вес благоустройства жилого фонда сельских поселений в Республике Кабардино-Балкария, Ямало-Ненецком автономном округе, Камчатском крае, Мурманской и Магаданской областях. Наряду с ними аутсайдерами данного рейтинга являются республики Тыва и Якутия (Саха), Ненецкий автономный округ, Забайкальский край с долей оборудования водоснабжением и водоотведением менее 10% жилого фонда.[18]

Таким образом, в результате оценки состояния жилого фонда и жилищной сферы российских регионов установлено, что при бесспорных положительных тенденциях в данном сегменте социально-экономической системы страны значительный удельный вес неблагоустроенного жилого фонда будет продолжительное время негативно влиять на механизм реализации региональной жилищной политики, направленный на повышение обеспеченности жильем и улучшения жилищных условий населения. Низкий уровень обеспеченности жильем в расчете на одного человека в совокупности с изношенностью жилого фонда, инженерной и социальной инфраструктуры, требующие все больших затрат на текущий ремонт и обслуживание, при отсутствии видимых успехов реформы жилищно-коммунального хозяйства, становится одной из наиболее опасных угроз для региональной экономики, препятствующих ее модернизации и развитию. Эти выводы подтверждают разработанную автором концепцию пассивного сдерживания прогресса территориальных социально-экономического на уровне опосредованного воздействия структурных элементов и дисбаланса подсистем региональной экономики.

Состояние и динамика развития жилищного комплекса и социальной сферы обуславливают уровень социально-экономического развития регионов Российской Федерации. Главной целью жилищного строительства является обновление и реновация существующего жилищного фонда, который в

значительной степени определяет общественное благосостояние и национальное богатство.

Жилищный фонд Томской области, по состоянию на начало 2014 года, насчитывал 23 953,9 тыс. кв. метров общей площади, в том числе 17 284,7 тыс. кв. метров расположено в городской местности и 6 669,2 тыс. кв. метров – в сельской. На территории Томской области расположено 114 064 жилых домов, из которых 77 119 – индивидуально-определенных общей площадью 4 755,8 тыс. кв. метров, и 36 945 – многоквартирных (с учетом домов блокированной застройки), общая площадь которых составляет 22 047,8 тыс. кв. метров. В целом по области насчитывается 459 351 жилых квартир, из них 382 232 квартир расположено в многоквартирных домах. Основную часть жилищного фонда Томской области представляют дома деревянной постройки. Площадь ветхого и аварийного жилищного фонда на начало 2014 года составляла 970,9 тыс. кв. метров или 4,1% от всего жилищного фонда. Число ветхих и аварийных жилых домов по области достигало 9 939, в том числе: ветхих – 8 588, аварийных – 1 351. По оценочным данным, в ветхом и аварийном жилищном фонде на конец 2013 года проживало 42,2 тыс. человек. Площадь полностью благоустроенного жилищного фонда составляет 9 446,8 тыс. кв. метров общей площади (39,4% от всего жилищного фонда), в том числе: в городах – 8 371,1 тыс. кв. метров, в сельской местности – 1 075,7 тыс. кв. метров.[19] При этом в области 19,7% жилищного фонда не оборудовано водопроводом, 28,3% – канализацией, 17,2% – отоплением, 46,1% – горячим водоснабжением, 44,2% – ваннами (душем), 49,2% – напольными электрическими плитами.[19]

В первом полугодии 2014 года для управления многоквартирным жилищным фондом собственниками помещений выбрано 100 управляющих организаций, из них 99% – это организации частной формы собственности. На территории Томской области функционирует 854 товариществ собственников жилья и 80 жилищно-строительных кооперативов. Площадь жилищного фонда товариществ собственников жилья и строительных кооперативов – 4065,9 млн.

кв. метров или 21% от площади всего многоквартирного жилого фонда (без учета домов блокированной застройки). Износ почти 40% жилищного фонда Томской области составляет более 30%, при этом в большинстве муниципальных районов уровень износа заметно выше, чем в городских округах. Так, если в городах Томске и Стрежевом более 70% жилищного фонда имеет низкий процент износа (до 30%), то в Александровском, Парабельском и Тегульдетском районах свыше 40% жилищного фонда имеет очень высокий процент износа - более 66%. [19]В России последствия финансово-экономического кризиса 2008 года обусловили понижение инвестиционно-строительной активности в жилищном строительстве и сокращение объемов ввода жилья в последующие три года. Если в 2008 году в стране в целом было введено 64,1 млн кв. м жилья (103,8% от уровня 1990 года), то в 2009 году - 59,9 млн кв. м (97,1% от уровня 1990 года), в 2010 году - 58,4 млн кв. м (94,6% от уровня 1990 года), в 2011 году - 62,3 млн кв. м (100,97% от уровня 1990 года). К 2012 году в Российской Федерации объемы жилищного строительства достигли уровня 2008 года и в последующие годы продолжили увеличиваться. В 2012 году введено 65,7 млн кв. м жилья (106,5% от уровня 1990 года), в 2013 году - 70,5 млн кв. м жилья (114,3% от уровня 1990 года), в 2014 году - 81,0 млн кв. м жилья (131,4% от уровня 1990 года). [19]Улучшение качества жилой среды, повышение комфортности жилья должно обеспечиваться не только за счет нового строительства, но и за счет комплексной реконструкции существующей застройки. Реконструкция должна осуществляться преимущественно на ценных в градостроительном отношении территориях городской застройки и предусматривать приращение жилищного фонда за счет строительства мансардных этажей или пристроек, вставок. Реализация мероприятий по реконструкции жилья должна осуществляться на условиях софинансирования с привлечением средств местных и областного бюджетов, граждан, инвесторов, а также средств ФЖКХ на финансирование капитального ремонта существующего жилищного фонда. Обновление городской среды не должно привести к потере уникального культурного наследия г. Томска -

памятников деревянного зодчества и других объектов культурного наследия. Поскольку основная часть объектов деревянного зодчества - жилые дома, Программой предусматривается капитальный ремонт деревянных жилых домов в историко-охранных зонах. В рамках данного направления предполагается осуществление мероприятий по разработке и реализации проектов реконструкции жилых домов первых массовых серий; техническое обследование, паспортизация и подготовка проектно-сметной документации на реконструкцию жилых домов; реконструкция объектов жилой застройки в историко-охранных зонах, капитальный ремонт жилых домов - объектов деревянного зодчества; модернизация коммунальной инфраструктуры территории поселений в рамках комплексной реконструкции жилой застройки.

В целях капитального ремонта многоквартирных домов на территории Томской области с 2008 года осуществляется реализация Федерального закона от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ. За период 2008 - 2013 годов совокупный объем финансирования региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов составил 1889,1 млн рублей, в том числе за счет средств финансовой поддержки ФЖКХ - 1408 млн рублей, бюджетов муниципальных образований - 346,9 млн рублей, собственников помещений в многоквартирных домах - 134,2 млн рублей. [20] В результате реализации региональных адресных программ на территории Томской области обеспечено проведение капитального ремонта 1060 многоквартирных домов, расположенных на территории 14 муниципальных образований, а также улучшение условий проживания 150,5 тыс. человек. В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года N 185-ФЗ мониторинг выполнения условий предоставления финансовой поддержки за счет средств ФЖКХ предусматривает наличие нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, предусматривающих формирование благоприятных условий для образования и деятельности товариществ собственников жилья. В целях выполнения данного условия бюджетам муниципальных образований Томской

области ежегодно, начиная с 2008 года, из областного бюджета предоставляются субсидии на создание условий для управления многоквартирными домами в размере 1 млн рублей. В результате проводимой работы в Томской области доля многоквартирных домов, в которых собственники помещений выбрали и реализуют управление ими посредством товариществ собственников жилья либо жилищных кооперативов или иного специализированного потребительского кооператива, с 2008 года увеличилась в 1,6 раза, достигнув по итогам 2013 года 9,21%.[20] Кроме того, в 2013 году реализовано постановление Администрации Томской области от 25.04.2012 N 158а "Об утверждении Порядка предоставления из областного бюджета субсидий бюджетам муниципальных образований Томской области на капитальный ремонт многоквартирных домов и их расходования". Кроме того, в 2013 году реализовано постановление Администрации Томской области от 25.04.2012 N 158а "Об утверждении Порядка предоставления из областного бюджета субсидий бюджетам муниципальных образований Томской области на капитальный ремонт многоквартирных домов и их расходования". В результате реализации муниципальных программ обеспечено проведение капитального ремонта 32 многоквартирных домов, расположенных на территории 11 муниципальных образований Томской области, а также улучшение условий проживания 7,8 тыс. человек.[20] При этом достигнутые объемы работ по капитальному ремонту многоквартирных домов лишь в незначительной степени обеспечены финансовыми ресурсами собственников помещений в таких домах. Во исполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации постановлением Администрации Томской области от 30.07.2013 N 310а создана некоммерческая организация - фонд "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Томской области". Предметом деятельности Регионального оператора, учредителем которого выступил Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области, является обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Томской области, а

также реализация иных мероприятий в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В целях продолжения работы по созданию региональной системы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах обеспечено принятие пакета нормативных правовых актов, в том числе Закона Томской области от 7 июня 2013 года N 116-ОЗ "Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на территории Томской области". Финансовое обеспечение мероприятий по данному направлению с распределением по источникам и годам реализации. Ожидаемым результатом выполнения мероприятий по данному направлению является качественное улучшение жилой среды в районах существующей жилой застройки, прирост существующего жилищного фонда и модернизация коммунальной инфраструктуры.

#### **1.4 Экономическое обоснование программ реновации жилищного фонда (зарубежный опыт)**

Реновация жилищного фонда является важной задачей регионального управления и одновременно вопросом экономической безопасности населения регионов. При формировании и реализации программ реконструкции и восстановления, капитального ремонта жилищного фонда регионам необходимо обратиться к опыту зарубежной и отечественной практики. Перед тем как эти функции для анализа капитального ремонта в России и за рубежом, вы должны использовать понятие капитального ремонта и реконструкции зданий. Важно ремонт или замена деталей или целых зданий (за исключением полной замены основных конструкций, срок, который определяет жизнь жилого дома в целом) на дому холдинга и инженерного оборудования их физического износа или разрушения адреса и удобство обслуживания и режим работы в случае травмы (травмы риска) установлены предельно допустимые характеристики надежности и безопасности, а также расстояние до восстановления, в случае необходимости, функциональные последствия

(моральный) износ конструкций и работ по повышению уровня внутреннего совершенствования, т.е. держать дом модернизации. [21] устраняет физический (частично) и функциональный (полностью или частично) на дому износа капитального ремонта. Капитальный ремонт обеспечивает замену, чтобы принести несколько или все системы технологии оборудования во всех структурных элементов дома в хорошем состоянии. Реконструкция здания - комплексное строительство и организационные мероприятия по созданию потенциала, связанных с основными технико-экономических показателей здания (количество и качество квартир, здания и общей площади здания, вместимости, пропускной способности и т.д.). Они проводятся в условиях проживания, качества обслуживания, увеличения для повышения объема услуг. Рассмотрев программу реконструкции и капитального ремонта жилищного Фонда, следует отметить, что в формировании этих программ, является важным показателем региона социально-экономического развития является уровень удовлетворенности его условий жизни населения. Удовлетворение зависит от факторов многих, начиная от доступности жилья для получения высококачественных услуг по его техническому обслуживанию и ремонту. Восстановление жилья является одной из важных задач регионального управления и в то же время в вопросе экономической безопасности населения регионов. Реконструкция старого жилого фонда в Европе, в основном за счет завершения полов, террас, балконов, лоджий, надстройке мансард и увеличения количества этажей, использование объемно-планировочных решений, чтобы увеличить полезную площадь, изменить архитектурный облик здание, переход на более экономичные инженерные услуги и энергоэффективных материалов и других. Значительный опыт реконструкции жилищного фонда накоплен в России, особенно в Москве, Санкт-Петербурге. Первые мероприятия по реконструкции проводились еще в начале 1990-х гг., однако процесс не приобрел массовости.[21] В 2000 г., благодаря государственной инициативе в этом вопросе, было разработано большинство федеральных программ, которые

вывели реконструкцию и капитальный ремонт устаревшего жилья на новый уровень. Так, в Санкт-Петербурге реконструкция зданий проводится в соответствии с их возрастной градацией (до 1917 г., 1918-1940 гг., 1941-1955 гг., 1956-1984 гг.). [21] Для каждой серии зданий разработаны оптимальные решения для восстановления жилищного фонда. В 50-х годах прошлого века сосредоточены на весь корпус страны, что было потрачено более 85% материальных и финансовых ресурсов.

Отсутствие обзора финансирования плеса и реконструкции привели к постоянному накоплению так называемой "недоремонта", то есть объем жилищного строительства средств, которые после начала работы, достигнутых оптимальной стоимости для ремонта и реконструкции возраста, но не получил один из объектов обновляется из-за отсутствия финансирования. Для конструктивных систем зданий, которые были использованы в Европе и в нашей стране, частота пересмотра и реконструкции основных 25-27 лет. строительство пяти типовых этажах спроектированы и построены в соответствии со стандартами там полвека, без эффективных теплоизоляционных материалов, а также тепловые характеристики зданий не отвечают современным требованиям. В то же время, жилые дома первого поколения возводились как сооружения первой категории капитальности с продолжительностью их эксплуатации в пределах 100-125 лет. Эти дома обладают существенными запасами несущей способности, подтвержденными многочисленными обследованиями и изысканиями. Необходимо отметить их моральный износ - планировочные решения, внешний облик зданий, эксплуатационные характеристики по тепло-, гидро- и шумоизоляции не отвечают современным нормативным требованиям и потребительским качествам. При изучении опыта европейских стран, мы отметили, что наибольшая помощь в реализации проектов реконструкции устаревших жилых домов предоставляется правительствами Франции и Германии. Во Франции реконструкция жилья в большинстве случаев осуществляется без отселения

жителей в течение 3–6 месяцев. Значительный опыт Германии по восстановлению жилищного фонда связано с необходимостью восстановления городов в послевоенный период, что позволило протестировать различные механизмы для реконструкции и выбрать лучшее. Интересно, а также опыт Швеции, где расходы на техническое обслуживание, ремонт и реконструкция жилых домов компенсируются месячной арендной платой. Плата за жилье имеет значительную долю в общем доходе шведской семьи, однако, благодаря накопительной системе, в течение длительного периода создает пул денег, достаточных для выполнения рутинной и аварийных работ по капитальному ремонту и реконструкции. Значительные государственные и муниципальные поддержки во многих странах являются проекты по реконструкции домов с учетом реализации мер по повышению энергоэффективности жилья. Например, Япония предоставила гранты на реконструкцию жилых зданий на предмет соответствия нормативным требованиям по теплозащите, установка энергоэффективных приборов и систем с использованием возобновляемых источников энергии. В Литве мероприятия по повышению энергоэффективности, которые проводят собственники жилья, кредитуются ВБРР.[21] В Армении с целью стимулирования массовой установки приборов учета в городе Ереван было принято решение о частичном списании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг потребителям, которые установят у себя такие приборы. Капитальный ремонт и приведение жилых зданий в состояние, соответствующее современным требованиям, включая энергоэффективность, наиболее часто называют термином «реновация». Собственники помещений в МКД несут бремя расходов по содержанию и ненадлежащим состоянием своих помещений и общего имущества.

Участие государства заключается в разработке мер по снижению финансового бремени арендаторов, наиболее популярных кредитов и поощрения различных

видов грантов на реконструкцию зданий. Минимальная сумма кредита составляет не менее 10% уровень компенсации при условии. Гарантия и дополнительные гарантии для банков является деятельностью специализированных учреждений, которые являются доступными (1-1.5% от суммы гарантии) обеспечить безопасность для ссуд ОСМД и управляющих компаний для реконструкции МКД, Эта практика известна в Эстонии, Литве и Словакии. В то же время технико-экономического обоснования гарантийных агентств в годы снижается из-за этих кредитных продуктов, например, в Эстонии, уже рассматриваются как ссуды под низкий риск. О преимуществах кредитования в данной сфере, полагаем, комментарии излишни. Это позволяет в короткий срок сделать дом безопасным, комфортным и, что важно для европейских государств, энергоэффективными. Также для стимулирования собственников проводить капитальные ремонты МКД используют программы предоставления бюджетных субсидий. Субсидии могут предоставляться на проведение энерго аудита и разработку проектной документации, на проведение ремонтов, на оплату процентов по кредиту. Нельзя говорить о том, что полное заимствование зарубежного опыта будет уместно для современной России.

Инициативность «зарубежного собственника», к сожалению, далека от инертного и неэффективного собственника в России. Но, в целом, система субсидирования могла бы мотивировать жильцов, а также обеспечить и гарантировать финансовую стабильность процесса реновации МКД. Можно сказать, о том, что зарубежный опыт знакомит нас с наиболее передовыми знаниями в сфере управления многоквартирными домами (далее – МКД). Прежде всего, отметим, что в большинстве зарубежных стран, например, во Франции, Нидерландах, США,

Канада, Польша, Словакия, Чехия, Мексика, Сингапур, Малайзия и другие в области управления жилищным фондом рассматривается как отдельный вид

бизнеса, для которого управляющая компания получает вознаграждение от собственников помещений, а также ответственности их на содержание здания несет в себе объединение (ассоциация, товарищество) домовладельцев. В числе первых из стран бывшего социалистического лагеря, является Польша, которая перешла к управлению в области управления жилищным фондом путем создания акционерного общества со 100-процентным государственным или муниципальным капиталом. В сфере жилищно-коммунального хозяйства в Польше являются поставщиками различных форм собственности. Таким образом, в муниципальной холдинговой компании Краков являются энергетика, водоканал, городской транспорт. В этом случае 100% обыкновенных акций, принадлежащих Коммуны (мэрии) Кракова, который управляет потоком денежных средств, контроля за производством ведет. Несмотря на то, что холдинг - акционерное общество, власть в Кракове даже планирует продать акции. В то же время, рынок таких услуг, как уборка, вывоз мусора, содержание имущества с точки зрения ремонта - много частных трейдеров. Для модернизации, преобразования, они пользовались и пользуются очень выгодные кредиты. Западные страны и США показывает развитие рынка жилищно-коммунальных услуг с узкоспециализированных деятельности организаций в области технического обслуживания и ремонта жилья. Например, на Западе и в США инженерных сетей внутри дома обслуживает одну фирму, дозаторов для систем отопления - второй, насосы устанавливаются на системах отопления, - третий, котел (теплообменник) - четвертый и т.д. Для сделать это, домовладельцы нужен менеджер, который знает рынок подрядных работ и преимуществ различных технологий, ориентированных в ценах, имеет различные инструменты финансирования и выступает в качестве консультанта по этим вопросам. Выделение за рубежом управления МКД в самостоятельный вид деятельности способствует увеличению предложений со стороны профессиональных управляющих и формированию конкурентного рынка услуг по управлению, развитию малого и

индивидуального предпринимательства в области управления жильем. Например, Швеция хорошо развито движение арендаторов, которые следят за качеством жилищно-коммунальных услуг и цен на них, работающих в сотрудничестве с национальными и местными органами власти для защиты своих прав в суде. Несколько ассоциаций и арендаторов ассоциации, членство в которых сотни тысяч, это огромная сила, с которой приходится считаться со всеми политическими партиями. Очень важный факт: в Швеции для решения задач в этой области создана и успешно действует Жилищный суд, результаты являются: полная прозрачность всех структур государственных услуг и тарифов на жилищно-услуг коммунальная; отсутствие коррупции; близко к идеальному качеству обслуживания клиентов; презентация простых граждан монопольного суда - обычное дело (и в большинстве случаев арендаторы выгоду). Таким образом, результаты анализа зарубежного опыта работ по капитальному ремонту жилого фонда показал наличие диаметрально противоположных подходов к изучению этой проблемы.

В большинстве развитых стран, жилищный сектор является субъектом экономического и административного регулирования с использованием различных форм финансирования (гранты, кредиты, предоставление государственных гарантий и т.д.), и есть характеристики реконструкции и модернизации существующего жилищного фонда. Положительным примером финансирования комплексных энергоэффективных капитальных ремонтов в МКД в странах Центральной и Восточной Европы ремонтами энергоэффективности в МКД. Наличие агентство по гарантированию гарантия позволяет банку выдавать кредитные товарищества или управляющей организации без залога квартиры или другого недвижимого имущества или гарантии индивидуальных владельцев. Таким образом, наиболее важной частью нового этапа жилищной политики России в 2013 году, чтобы стать не только новое строительство, но и реконструкция и модернизация существующего жилищного фонда и, в первую очередь, дома первой массовой серии.

Реконструкция обеспечит снижение пенсионного жилья в аварийном состоянии, снижение затрат потребления и потерь энергии, безопасность, жилье, повышенный комфорт и архитектурное качество здания.

Однако международный опыт показывает, что успешное осуществление капитального ремонта и модернизации жилищного фонда приватизируемых требует законодательство, чтобы возложить ответственность за состояние жилых домов до собственников жилья; устанавливают обязанность домовладельцев, чтобы создать ремонтный фонд дома и измерить ответственность каждого собственника помещения в многоквартирном доме за нарушение обязанности участвовать в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества (до удовлетворения требований обязательных взносов и платежей в связи с собственником помещения); обеспечить возможность получения кредитов на капитальный ремонт и модернизацию многоквартирных домов путем создания специализированных гарантийных учреждений; поощрять домовладельцев инициатив, направленных на комплексных энергосберегающих ремонтных работ путем предоставления целевых бюджетных субсидий; проведение информационных кампаний и оказания методической поддержки домовладельцев и их объединений.

.

## **2 Эффективность реновации жилого фонда национальной экономики**

### **2.1 Нормативно-правовые основы функционирования системы реновации жилищного фонда**

Основным компонентом системы жилищного и коммунального хозяйства является рынок жилья, который не может функционировать без обслуживания своего рынка жилья и коммунальных услуг. Функции рынка жилья реализуется воспроизводство жилищного строительства, а именно, строительство, модернизацию и реконструкцию жилья, что основание корпуса. В соответствии со статьей 19 Жилищного кодекса к жилищного фонда "все жилые помещения на территории России, независимо от того, кому они принадлежат не то, что правовой статус их использования, которые являются основаниями возникновения право на использование этих объектов. "Следует иметь в виду, что жилищно-коммунальной инфраструктуры на основе дом как единое целое и должны быть введены в виде единого комплекса в зависимости от формы собственности жилищного делится .:

- частное жилье - это набор помещений, которые являются собственностью граждан и юридических лиц, в собственности;
- государственное жилье - совокупность помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации, а также местное имущество, принадлежащее субъектам Российской Федерации;
- жилищно - совокупность помещений, относящихся к муниципальной собственности.

Жилищный Кодекс 2004 года установлен еще один критерий для классификации жилья - с целью использования помещений:

социальное жилье состоит из определенных помещений, принадлежащих государственным или муниципальным фондов;

Местные средства, доступные для отдельных категорий граждан, состоящих на учете нуждающихся в жилье (статья 57);

специализированный корпус включает в себя жилье для государственного или муниципального жилищного фонда, которые связаны с фонда направлена на удовлетворение потребностей в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации (пункт 2 статьи 92 ТК РФ); законодатель устанавливает особый правовой режим использования Некоторые специализированные помещения (офисы, проживание в общежитиях, маневренные фонды и др.); индивидуальное жилье для формирования жилых помещений, принадлежащих частном секторе, независимо от того, принадлежат ли они к физическим или юридическим лицам; характеристика квалификации для индивидуального жилищного строительства является использование соответствующих помещений для жилья для граждан - собственников, членов их семей и других людей на свободное использование условий (например, временно проживающих) или проживания граждан, собственность определенного юридического лица - владельца при некомпенсированных условиях эксплуатации; коммерческий жилищный фонд включает в себя все помещения, которые доступны для использования владельцами для компенсационных контрактов. Тем не менее, само дело не является самостоятельной системой, а также требует эффективной и эффективной работы, а именно, своевременное предоставление жилищно-коммунальных услуг стандартного качества. Эти продукты и услуги предоставляются в рамках двух отдельных рынков - на рынке жилищно-коммунальных услуг и коммунальных услуг рынка. Принцип разделения жилищно-коммунального хозяйства является конкурентный характер его различных подсистем: рынок жилищно-коммунальных услуг более тесно в их организации на рынке свободной конкуренции, и характер рынка коммунальных услуг стремится к монополии. Таким образом, принцип разделения двух рынков и их основ работы для использования, а также различные инструменты управления: минимальное вмешательство государства в деятельность на рынке жилищно-коммунальные услуги и активное участие государства в целях обеспечения стабильная работа коммунального рынка в современных экономических

условиях. И, несмотря на отношения этих двух элементов в одной системе поддержки жизни человека должны рассматриваться как субъекты данных - рынка на рынке жилищно-коммунальных услуг и коммунальных услуг - как две независимые системы, с его структура, внутренняя организация и отношения. Многоуровневая структура управления системы жилищно-коммунального хозяйства. управление жилищным фондом системы и коммунальных услуг осуществляется на трех уровнях: федеральном, субнациональном и местном. В соответствии с Указом Президента РФ от 13.09.2004 №1168 "О Министерстве регионального развития Российской Федерации» и №724 12.05.2008 "Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти", на федеральном уровне административная иерархия в Министерство жилищного строительства сегодня введено региональное развитие, которое отвечает за пробежались через соответствующие функции упраздненного Указом Президента РФ от 12.05.2008 №724 органов исполнительной власти: Министерство промышленности и энергия Российской Федерации и Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Для реализации федерального органа исполнительной власти в сфере жилищно-коммунального хозяйства в Министерство регионального развития Российской Федерации были созданы соответствующие подразделения: Департамент жилищной политики и Министерства жилищно-коммунального хозяйства.

Полномочия федеральных органов государственной власти в жилищном секторе, в соответствии с Постановлением Правительства РФ №501 28.09.2004 (ред. От 31.03.2009) "Вопросы Министерства регионального развития Российской Федерации» и постановлением Правительства РФ 26.01.2005 №40 (ред. на 15.09.2009) "об утверждении Положения о Министерстве регионального развития и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в частности, следующее:

порядок признания местного размещения и условия, предъявляемые в корпусе;

правила и жилые помещения признание мотивы непригодными для проживания;

правила использования жилых помещений;

процесс регистрации состояния жилищного фонда;

процедуры уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, государственный контроль за использованием и сохранением жилищного фонда, независимо от его формы собственности, при условии соблюдения общей собственности содержание прав местных владельцев многоквартирного дома, соблюдения местного, качества, объема и полезной процедуры с установленными требованиями;

форма документа, подтверждающего решение о передаче или отказе в передаче жилых помещений в нежилых помещений и нежилых помещений в жилых помещениях;

Заявка на реконструкцию и (или) перепланировку помещений;

форма документа, подтверждающего решение об одобрении или отказе принять реорганизации и (или) перепланировку помещений;

правила общей собственности на содержание в многоквартирном доме;

вид договора социального найма;

порядок и требования к включению жилых помещений к специализированному жилищному фонду;

Виды трудовых договоров Специализированные жилые объекты;

тендерная процедура открытия местных органов власти по отбору управляющей компании для строительства;

как управлять зданием, все номера расположены в Российской Федерации; правила государственных услуг гражданам; премия процедура оплаты отдельных видов коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителя в оккупированной корпусе; как изменить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, техническому обслуживанию и ремонту общего блага в здании качества и неадекватной (или) с перерывами, превышения установленных; как изменить размер платы за коммунальные услуги в недостаточной предоставления качественных коммунальных услуг и (или) с перерывами, превышающей установленное время: метод расчета цены на техническое обслуживание и ремонт жилых помещений, за наем помещений, а также тарифы на государственные услуги ... »и другие. Таким образом, полномочия федеральных органов исполнительной власти в сфере жилищно-коммунального хозяйства находятся в ведении федеральных агентств жилищного определить активность регуляторных механизмов, реализация целевой программы государственное финансирование жилищного строительства, контроль за использованием федерального финансирования. Также важную роль в продвижении реформ и функционирования жилищно-коммунального комплекса игры вне системы федеральных органов исполнительной учреждений: некоммерческая организация «Фонд реформирования ЖКХ помощи и коммунального хозяйства», созданный Федеральным законом №185-ФЗ от 21.07.2007 «О жилищном фонде содействия реформированию коммунального хозяйства" в форме правовой организации государства и общества имеет административные функции по обеспечению бюджетов субъектов Российской Федерации или в случае федерального закона о местных бюджетах средств на возмездной основе и бесплатно для проведения капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда "создают условия жизни безопасных и комфортных граждан"; коммерческая организация Открытое акционерное общество "Российские коммунальные системы" создана 29.05.2003 в активный

период реформирования рынка жилищно-коммунальных услуг в развитие коммунальной инфраструктуры российских городов и предоставление качественных услуг потребителям ; на сегодняшний день, 100% уставного капитала ОАО "РКС" объединены в группы Компании "Ренова"; RCS в настоящее время филиалы и контролируемые операции в 9 регионах России: Алтайского края и Перми, Любовь, Брянск, Владимир, Киров, Тамбовская, Тверская область, Республика Карелия и является активным участником в процессе реформирования сектор. Инвестиционная программа масштабная проводится компанией с 2006 года и направлена на модернизацию жилищно-коммунального хозяйства в регионах с использованием новейших технологических разработок, уже более 4 млрд. Рублей, общий объем инвестиций. Полномочия региональных органов власти - это зона ответственности властей к региональным властям на предмет соответствия с федеральными нормативно-правовой базы деятельности общественных услуг для реализации региональных стандартов в области жилищно-коммунального хозяйства распределение средств федерального бюджета в соответствии с потребностями территорий, осуществление контрольных функций, установлены региональные стандарты для оплаты жилищно-коммунальных услуг и тарифов. Предметом управления на региональном уровне в области жилищно-коммунального хозяйства являются региональные органы исполнительной власти: например, в Саратовской области - это Департамент муниципального строительства и жилищно-услуг в регионе Саратов, который является исполнительным органом и осуществляет "... в установленном порядке государственная политика в сфере жилищных отношений, жилищно-коммунального хозяйства, в том числе питания, строительства, архитектуры, градостроительства, строительной отрасли "и имеет важные функции, такие как сложные правительственные здания и жилищно-коммунального хозяйства, развитие организации и реализации политики из государство в регионе в области жилищных отношений, жилищно-коммунального хозяйства, выполнение функций органа, уполномоченного принимать участие в

разработке и реализации федеральных и региональных целевых программ в регионе области жилищных отношений, жилищно-коммунального хозяйства; стимулирование инвестиционного процесса в области жилищных отношений, жилищно-коммунального хозяйства; организация разработки и реализации государственной политики в области энергоэффективности в жилищно-коммунальное хозяйство и строительство; анализ экономической ситуации состояния области жилищно-коммунального хозяйства, выявление тенденций в социально-экономическом развитии сектора; разработка региональных стандартов на оплату помещений и коммунальных услуг по оказанию социальной поддержки населения; проведение мероприятий по обеспечению мер социальной поддержки населения с жилищно-коммунального хозяйства в соответствии с законом; содействовать развитию форм самоорганизации граждан в жилищно-коммунальном хозяйстве ... "и другие. В свою очередь, полномочия местных органов власти следует понимать как обязанность муниципальных органов власти в соответствии с нормативно-правовой базы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, разработке правил в области жилищного строительства и услуг муниципальной в пределах своей юрисдикции, предоставление жилищно-коммунальных услуг, установление стандартов для потребления коммунальных услуг, цен на товары обслуживание ремонт, аренда помещений в штатах и муниципалитетах для жилищного строительства, ставок и добавки для общественных услуг в соответствии со стандартами. Для субъектов иерархической структуры управления на местном уровне являются министерства и комитеты для жилищно-коммунального хозяйства администраций городов. Наличие инфраструктуры базы является важной частью всей системы жилищно-коммунального хозяйства, а также работы комплекса зависит от наличия современного технического оборудования. Инфраструктура жилищно-коммунального хозяйства предназначена не только для обеспечения функционирования экономической системы, но прежде всего, чтобы встретить всю компанию потребности членов. Эффективное можно назвать экономическую систему, которая способна

максимально использовать доступную емкость и обеспечить людей необходимым.

В целом, управление жилищно-коммунального хозяйства основывается на общих положениях методологии науки управления. Тем не менее, мы не можем принимать во внимание особенности управления системой, из-за специфических факторов.

## **2.2. Механизм финансирования реновации жилищного фонда**

Финансовый кризис 1998 года и изменившаяся в связи с этим расстановка политических сил в стране привели к приостановке хода реформ в жилищном секторе. Финансовый и технологический кризис в отрасли на фоне общего экономического роста в стране послужил причиной поиска выхода из сложившейся ситуации. Таким образом, цели, задачи и механизмы реформирования ЖКХ, заложенные в Концепции, нашли свое логическое продолжение и развитие в федеральной целевой программе «Жилище» на 2002-2010 годы, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 17 сентября 2001 года № 675 "О Федеральной целевой программе "Жилище" на 2002 - 2010 годы", которая содержала в своем составе такие подпрограммы, как "Переселение граждан в Российской Федерации из аварийного и ветхого жилья" и "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации".

Целью подпрограммы "Переселение граждан в Российской Федерации из аварийного и ветхого жилья" являлось обеспечение жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. Основными целями подпрограммы "Реформирование и модернизация жилищно-коммунального комплекса Российской Федерации» были повышение эффективности, устойчивости и надежности функционирования систем жизнеобеспечения населения, привлечение инвестиций в жилищно-коммунальную отрасль,

улучшение качества услуг с одновременным снижением затрат, адресная социальная защита населения при оплате жилищно-коммунальных услуг. Накопленный опыт реформирования в значительной степени воплотился в новом Жилищном кодексе, с принятием которого 29 декабря 2004 г. начался новый этап реформы. Жилищный кодекс закрепил рыночный характер отношений в жилищной сфере, определил характер правоотношений, связанных с содержанием общего имущества, заложил правовые основы в других сферах, связанных с оборотом жилищного фонда и одновременно определил ответственность собственников за содержание жилищного фонда, а также права и обязанности всех уровней государственной и муниципальной власти в обороте жилищного фонда. Однако наделение граждан в соответствии с Жилищным кодексом широким кругом прав не сразу дало положительные результаты. К моменту окончательного вступления Кодекса в силу менее 1% жителей многоквартирных домов объединились в товарищества, более трети многоквартирных домов нуждались в капитальном ремонте, состояние инженерной инфраструктуры и проблемы энергоэффективности жилища до сих пор не решены и представляют непосредственную угрозу безопасности страны. Очевидно, что полномасштабное внедрение основных норм Жилищного кодекса потребует длительного переходного периода, в течение которого собственники помещений в многоквартирных домах смогут принять всю полноту ответственности за их полноценное содержание.

Наряду с Жилищным кодексом в конце 2004 года был принят ещё ряд основополагающих для отрасли федеральных законов, регулирующих вопросы реформирования жилищно-коммунального хозяйства и строительства, в том числе Градостроительный кодекс Российской Федерации, федеральные законы о внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса». В 2005 году

был принят Федеральный закон от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».

Во исполнение соответствующих законодательных актов были приняты все нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации по вопросам развития и реформирования жилищно-коммунального хозяйства, в том числе непосредственно влияющие на качество предоставляемых гражданам услуг:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 29 августа 2005 года № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг».

2. Постановление Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 года № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу».

4. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

5. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

6. Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

7. Постановление Правительства Российской Федерации от 23 июля 2007 года № 467 «Об утверждении Правил осуществления государственного контроля за применением предельных индексов изменения размера платы граждан за жилое помещение и коммунальные услуги».

8. Постановление Правительства Российской Федерации от 14 июля 2008 года № 520 «Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса».

Принимая во внимание сложное положение дел в отрасли, связанное со значительным износом основных фондов и долгами, накопленными государственными и муниципальными предприятиями, 29 мая 2003 г., в период активного развития реформы ЖКХ, для формирования нового рынка коммунальных услуг было создано ОАО «Российские коммунальные системы». Основопологающая цель образования компании – развитие коммунальной инфраструктуры российских городов и предоставление качественных услуг потребителям. Являясь активным участником процесса реформирования отрасли, компания выступает за формирование конкурентной среды в коммунальной сфере, создание эффективных и прозрачных методов работы, а также повышение инвестиционной привлекательности сектора. С 2006 года ОАО «РКС» приступило к реализации масштабной инвестиционной программы, ориентированной на модернизацию объектов коммунального назначения, снижение аварийности, рост качества услуг и эффективности работы коммунальных систем, на что выделено уже более 4,2 млрд. руб. Немалый объем средств был направлен на финансовое оздоровление коммунальных активов и реструктуризацию ранее накопленных долгов.

Несмотря на предпринимаемые усилия по изменению ситуации в жилищно-коммунальной сфере объем накопившихся проблем не уменьшался, а изменения в отрасли происходили крайне низкими темпами. Финансовое положение многих предприятий жилищно-коммунального комплекса

оставалось неустойчивым и убыточным, развитию конкурентной среды препятствовало монопольное и доминирующее, в том числе технологически обусловленное, положение государственных и муниципальных предприятий. Передача жилого фонда в собственность гражданам не сопровождалась появлением ответственного и эффективного собственника, отсутствовали механизмы создания ресурсной базы для проведения текущего и капитального ремонта жилья, влияния на качество предоставляемых услуг и рационализацию затрат. Во многом незначительный темп преобразований объяснялся отсутствием стимулов к реформированию как для органов государственной власти и органов местного самоуправления, так и для граждан.

В этих условиях государство предприняло ещё одну попытку по ускорению реформирования отрасли: Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» был создан инструмент финансовой поддержки субъектов Российской Федерации в реализации региональных адресных программ, направленных на обеспечение «безопасных и комфортных условий проживания граждан», т.е. основе государственно-муниципального и частного партнерства решаются проблемы капитального ремонта и переселения граждан из аварийного жилья. Принципиально новым в предложенном механизме финансовой поддержки является то, что финансирование субъектов РФ и муниципальных образований будет производиться не напрямую, из бюджета Российской Федерации, а с использованием специально создаваемой для этих целей некоммерческой организации, наделенной распорядительной функцией. Как следует из ст. 3 Закона №185-ФЗ такой организацией является государственная корпорация - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Надо отметить, что настоящий Закон содержит как определение понятий капитального ремонта и аварийного жилищного фонда, так и определение понятия переселения граждан из аварийного жилищного фонда. Так, под

капитальным ремонтом многоквартирного дома следует понимать проведение предусмотренных п. 3 ст. 15 комментируемого Закона работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе по их восстановлению, замене или замене в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме. Аварийный жилищный фонд есть не что иное, как совокупность жилых помещений в домах, которые признаны до 1 января 2007 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации. Переселение граждан из аварийного жилищного фонда - это принятие решений и проведение мероприятий в соответствии со ст. ст. 32 и 86 Жилищного кодекса РФ.

Основными целями Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в соответствии со ст.1 Федерального закона являются:

- создание безопасных и благоприятных условий проживания граждан;
- повышение качества реформирования жилищно-коммунального хозяйства;
- формирование эффективных механизмов управления жилищным фондом;
- внедрение ресурсосберегающих технологий.

Эти цели, формулировка и цель, описанные выше регулирования прямо указывают, что главная проблема, что сила государства будет решена этим законом, а именно, чтобы ускорить процесс реформирования жилищно-коммунального хозяйства и дать правильное направление движения реформирования жилищно-коммунального хозяйства. Следует подчеркнуть, что цели и задачи реформирования фондов помощи должно быть сделано в первую очередь, вполне тождественна задачами, поставленными перед

подпрограммой "Переселение граждан Российской Федерации к чрезвычайным ситуациям и ветхого жилья" и "реформы и модернизация жилищно-коммунального комплекса России »федеральной целевой программы« жилище »на 2002-2010 г.г. Аналогичные цели были установлены и программа "Жилище" цель государства в 1993 году, а перед президентским указом в 1997 году, и все законы и нормативные акты, которые были приняты в Российской Федерации в соответствии с направлением реформа жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации по ее реализации. Идентичность целей, поставленных перед правовыми актами в течение последних пятнадцати лет, которые до сих пор не было достигнуто из-за того, что реформа жилищно-сообщества застопорился, как много лет, и она продолжает скользить далеко. В этой ситуации, принятие закона «О Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», достижению цели предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципалитеты - это реальная возможность решить наболевшую проблему. Такой шаг в решении длительной реформы в отрасли является абсолютным новшеством в Российской Федерации.

При переходе от экономического исследования процесса реновации жилого здания к исследованию процесса реновации жилищного фонда перед нами встает задача агрегирования финансовых результатов и затрат по различным проектам реновации всего жилищного фонда. При этом жилищный фонд можно представить, как совокупность объектов реновации – жилых зданий, а процесс реновации жилищного фонда определить, как процесс реализации множества проектов реновации жилых зданий. Субъектов, участвующих в проектах реновации, можно также объединить в более сложные структуры – группы, отрасли, комплексы. Например, строительные организации входят в жилищный комплекс региона; банки и инвестиционные компании являются субъектами финансово-кредитного комплекса.

Взаимодействие этих структур, соответственно, осуществляется на первичном и вторичном рынках жилья, рынке инвестиционных ресурсов.

Следует отметить, что в процессе эксплуатации и реновации жилищного фонда участвуют одни и те же субъекты – производители, собственники, арендаторы жилья, муниципалитет и пр., а изменяются только размер и направления финансовых потоков между ними. Например, по данным пресс-службы администрации Томской области, в 2014 году томские строители ввели в эксплуатацию более 600 тыс. «квадратов» жилья. Таких рекордных показателей не было за 35 лет новейшей истории области. Это на 13,5% больше, чем в прошлом году, и на 3,4% превышает план по вводу жилья на 2014 год, утвержденный стратегией развития строительного комплекса.

По данным томской статистики, наибольший объем жилья в Томской области вводился в 1990 году – 537,2 тыс. кв. метров, в 2008 году – 523,9 тыс. «квадратов» и в 2013 году – 531,3 тыс.[22]Всего на территории города было введено в эксплуатацию 160 строений, из них 39 многоквартирных домов. Общая площадь введенных многоквартирников составляет порядка 272 тыс. кв. метров. [22]Кроме того, в 2014 году администрацией было выдано 360 разрешений на строительство, из них 44 – на строительство многоквартирных зданий, 168 – на строительство индивидуальных жилых домов, 148 – на другие объекты. [22]Этот, результат, соответственно, был обеспечен расходами населения, частных инвесторов, средствами муниципальных бюджетов.

Реализация процесса обновления во многом зависит от количества привлеченных инвестиционных ресурсов, а также инструкции по их использованию. В связи с этим важной задачей является определение требуемого объема и структуры инвестиций в реконструкцию жилого фонда. Корпус ремонт может осуществляться в трех основных сценариев:

1. Сумма инвестиций в реконструкцию меньше минимального количества средств для поддержания технического состояния жилищного фонда. Для этой ситуации, которая характеризуется следующим образом:

- средства распределены главным образом в аварийных работ на жилищном фонде;
- снижение качества жилья и жилищно-коммунальных услуг и, как следствие, рост социальных проблем;
- аккумулирующие «недоремонт» жилья;
- это необходимо для преждевременного сноса жилых зданий;
- рост затрат на реконструкцию жилья для следующего периода эксплуатации;
- проекты, реализуемые неэффективно ремонт жилья.

2. Сумма инвестиций в реконструкцию минимальная сумма средств, необходимо для сохранения жилищного фонда.

- В основном реализованы здания ремонт поддержка;
- Провести простое воспроизводство жилищного строительства;
- Решение жилищных проблем и повысить общественную безопасность жилье перенесено на будущие периоды.

3. Сумма инвестиций в реконструкцию более чем минимальная сумма средств, необходимо для поддержания жилищного фонда.

- существует возможность для профилактики зданий;
- провести расширенное воспроизводство жилищного фонда и, следовательно, улучшение условий жизни населения;
- Эффективные проекты, реализуемые реконструкции жилищного фонда;
- Существует возможность оптимальных учебных фондов (обязательных)

для финансирования процесса реконструкции. В настоящее время объем инвестиций в реновацию жилищного фонда в основном соответствует сценариям 1 и 2. Для реализации эффективных проектов реновации, оптимального распределения ресурсов, решения жилищных проблем необходим объем ресурсов по сценарию 3.

Поэтому в качестве дополнительных источников финансирования процесса реновации жилищного фонда могут также рассматриваться привлечение средств в жилищный комплекс региональными и муниципальными властями посредством облигационного жилищного займа, а также использование средств Федерального бюджета для решения социально-экономических проблем в региональном жилищном комплексе.

В соответствии со статьей 2 Жилищного кодекса органов государственной власти и местного самоуправления в пределах их юрисдикции, обеспечить условия для реализации гражданами права на жилище. Участие государственного, регионального и муниципального имущества в процессе обновления также можно разделить на два основных типа - часть финансовой и нефинансовой прямой, что показано на рисунке 2.



Рисунок 2 - Формы государственного (муниципального) участия в процессе реновации жилищного фонда

Возможность финансового участия муниципальных образований в процессе ремонта имущества, указанного в статье 165 Жилищного кодекса - "местные органы власти могут предоставлять управляющие компании, товарищества собственников жилья или жилищные кооперативы или иные специализированные бюджет потребительские кооперативы для ремонта многоквартирных домов».

Нематериальная часть государственного (муниципального образования) проявляется в использовании широкого спектра инструментов регулирования и технического регулирования процесса воспроизводства собственности, что также требует определенных бюджетных расходов. В качестве объектов регулирования являются проекты реконструкции - новое строительство, реконструкция, капитальный ремонт, реконструкция и действующие лица - производители, домовладельцев, арендаторов, кредиторов. Это государственное регулирование применимо к различным фазам воспроизводства жилищного фонда. Регулирование должно способствовать эффективному и своевременному обновлению жилой застройки, сокращение жилищного сегрегации.

Это особенно важно для районов, коммерчески невыгодным. ремонт своевременное жилье в так называемых неблагополучных районах, чтобы избежать реакции в отрицательной цепи: ухудшение качества жилья → ухудшение качества среды обитания → снижение в области значения → снижение реконструкции жилых зданий → ухудшения качества из корпуса. Таким образом, падение старого и тип жилья в коммерчески привлекательных районах повышает ценность территорий и, соответственно, в долгосрочной перспективе, снизить бюджетные затраты на социальные программы (переселение жильцов и обеспечить граждан безопасности). В этом контексте, становится важно отслеживать и контролировать процесс работы и ремонт жилья:

- технический осмотр зданий; предотвращения чрезвычайных ситуаций на жилье;
- финансовый контроль процессов накопления целевых ресурсов, финансирования и инвестирования средств в реновацию жилья;
- экономический контроль своевременности разработки и реализации эффективных проектов обновления;
- градостроительный контроль развития жилой застройки, предотвращение образования депрессивных районов.

Связь между муниципальными органами власти, собственниками жилых инвесторов в недвижимость и потенциальных проектов реконструкции жилья включает в себя реализацию ряда приоритетных мер:

- подготовка проектов планировки городских территорий, предназначенных под жилую застройку;
- разработка правил пользования и строительного обустройства земельных участков и объектов недвижимости;
- предоставление гарантии долгосрочных прав на землю;
- разработка правил населенных пунктов из снесенных ветхих зданий, снос объектов в зоне строительства;
- разработка механизмов финансирования строительства инженерно-технической инфраструктуры как основы для привлечения инвестиций в реновацию жилых объектов.

Для того, чтобы определить необходимость бюджетного финансирования процесса обновления жилищного, вы можете использовать следующий упрощенный подход. Первоначально оцениваются конкретные бюджетные затраты каждого объекта регулирования - предмета или проекта реконструкции. Затем, себестоимость единицы продукции, умноженное на количество предметов или проектов, подлежащих такому регулированию. После этого

определяется полной реконструкции объекта недвижимости в натуральном и стоимостном выражении.

Например, в муниципалитете участия в реконструкции корпуса первоначально установлен в процентах от бюджета и размера каждого вида работы. Затем, на основе потенциального объема работ, рассчитывается общая сумма бюджетных средств, и так далее. Аналогичный подход возможен и при оценке нефинансовых методов участия общественности в процессе реконструкции жилья. В этом случае основная трудность заключается в том, что необходимо предсказать, как изменения в законодательстве в жилищном комплексе будут влиять на результаты реконструкции жилищного фонда. Плюс стоимость зоны развития и эффективности проектов для коммерческих организаций, за вычетом бюджета и средств населения (владельцы) требуется для реализации проектов реконструкции. Совместное финансирование проектов может осуществляться за счет компенсации высокой стоимости компенсации или низких результатов проекта. Когда компенсировать высокие затраты - компенсируется часть затрат на ремонтных работ, с, соответственно, уменьшает затраты торговых организаций. Когда компенсировать затраты на ремонт неэффективного жилья являются коммерческие организации и владельцы или муниципалитета инвестиции в проект после завершения работ, таких, как это реализуется также жилой площади вводил некоторую форму участие общественности в процессе обновления жилищного также влияет на состояние рынка жилья и жилищно-коммунальных услуг. В частности, модель была расширена на четыре квадранта, принимая во внимание взаимосвязь между четырьмя факторами в жилищно-коммунальном хозяйстве:

уровня арендной платы (квартплаты), цены нового жилья, объемов жилищного строительства и количества, существующего жилищного фонда, например, увеличение ставок по краткосрочным займам и повышение налогов приводит к росту затрат и цен на новое жилье. Это, в свою очередь, вызывает рост арендной платы, снижение объемов жилищного строительства и уменьшение

количества жилищного фонда. Аналогичные зависимости существуют и для других методов реновации. Более того, помимо воздействия на рынок жилья и жилищных услуг регулирование процесса воспроизводства жилья оказывает большое влияние на экономику всего региона. Одной из основных форм управления региональным жилищным комплексом является разработка и реализация целевых проектов и программ.

Обратите внимание на опыт Франции, где существует несколько государственных программ по реконструкции жилья:

1. Программа улучшения жилищных условий - предоставление домовладельцам субсидий до 35% от стоимости работ и льгот на срок не более трех лет.
2. Тематические социальные программы - предоставление домовладельцам субсидий до 70% от стоимости работ по реконструкции небольших жилых зданий в интересах стран с низкими доходами.
3. Программа реконструкции зданий - предоставление владельцу значительных налоговых льгот во время реконструкции. В случае отказа местных властей имеют право продать объект инвестору с целью реконструкции.
4. Программа ликвидации зданий с нездоровыми условиями проживания – предоставление ряда субсидий домовладельцу на снос или реконструкцию ветхого жилья. В случае отказа государство имеет право произвести необходимые работы за счет домовладельцев.

В Соединенных Штатах целевые жилищные программы - это, в первую очередь, финансирование программы. Это является основой реализации принципа финансового участия государства в решении жилищных проблем населения.

В настоящее время программа остается одним из наиболее важных ресурсов государственного и регионального регулирования прямого действия. Реализация федеральных и региональных программ социально-экономического

развития стала важным инструментом для структуры, инвестиционной и инновационной политики в России. Соответственно для управления процессом обновления жилищного фонда целесообразна разработка и реализация программ реновации жилищного фонда.[23]

### **2.3 Оценка эффективности проектов реновации жилого фонда**

Концепция эффективности в самом широком смысле означает эффективность, производительность, надежность. Особое значение в этой категории занимает по экономической теории. Под экономической эффективностью мы имеем в виду не только влияние производства, а также полезные результаты, связанные с затратами. В свою очередь, экономический эффект характеризует разницу между результатами хозяйственной деятельности (например, продукт с точки зрения стоимости), а также расходы, понесенные для их получения и использования. В отечественной практике, при оценке экономической эффективности капитальных вложений, использовались традиционно два метода: полную или абсолютную и сравнительную эффективность. Основным документом, регулирующим использование этих методов выполнения была «Инструкция по определению экономической эффективности капитальных вложений в строительстве» в 70-80-е годы прошлого века. В соответствии с этим документом общая экономическая эффективность измеряется «отношением эффекта (прирост национального дохода, прибыли) ко всей сумме капитальных вложений или стоимости производственных фондов, сравнительная характеризует, насколько один вариант капитальных вложений эффективнее другого» Следует отметить, что в зависимости от получаемых результатов, оценку реновации жилищного фонда, как правило, производят с помощью социально-экономических и технико-экономических показателей. Социально-экономическая оценка предполагает определение достигнутых социальных и экономических результатов и затрат на реновацию жилища в стоимостной

форме. Использование этого подхода позволяет дополнительно рассчитывать удельные показатели в следующих единицах измерения: руб./человека, руб./семью (домохозяйство). Техничко-экономическая оценка предполагает оценку обновления жилья как инженерного сооружения. Для этого наравне с экономическими показателями используются количественные показатели, характеризующие состояние жилищного фонда – общая площадь, объем зданий, а также другие показатели объемно-планировочных и конструктивных решений здания.

Так как реконструкция объекта - жилье - уже действующей на определенном этапе, а затем оценить эффективность проекта реконструкции, необходимо сравнить значения финансовых показателей в двух сравниваемых альтернатив. Первый из них - версия без проекта (базовый вариант). Предусмотрены следующие варианты использования здания могут быть использованы в качестве базового случая:

1. Работа без обслуживания зданий. Что прогнозируемые доходы и расходы по эксплуатации здания, при условии, что расчет горизонта не будет проводиться ремонт.
2. Здание тип использования, принимая во внимание график осуществления ремонта.

Другими словами, муниципалитет и население - владельцы иметь продукты и операционные расходы собственности, даже если он не реализован инвестиционный проект.

Второй вариант - проект отражает финансовые показатели в реализации инвестиционных проектов по реконструкции жилья. Таким образом, мы отметим очень важный элемент - поскольку эффективность проекта реконструкции должна быть определена путем ссылки на основной использования жилого дома, а затем рассчитать эффективность проекта

необходимо принимать во внимание вариации в движении денежных средств например, для получения дополнительного дохода или экономии операционных расходов на жилье.

Основные параметры проекта реконструкции, на наш взгляд, являются:

1. Стоимость проекта - капитальных затрат и текущей работы проекта.
2. План финансирования - источники финансирования, структура соответствующих финансовых сторон финансовой осуществимости проекта.
3. Результат проекта (преимущества субъектов).
4. Чистая прибыль проекта (для юридических лиц).
5. График проекта. Горизонты расчета. Расчет шага.
6. Эффективность проекта субъектам.
7. Эффективность проекта в целом. эффективность комплексного проекта.
8. Другие факторы: риск, ограничения на осуществление проекта.

Потому что в процессе реконструкции жилья было три основные группы субъектов - государство (муниципалитет), государственные и коммерческие организации, показатели эффективности в рамках проекта реконструкции жилого фонда также делится на три типа:

- бюджетная эффективность.
- Эффективность населения (собственников, пользователей собственности).
- эффективность бизнеса.

Это соответствует «Методическим рекомендациям», как они отметили, что показатели эффективности по-прежнему подвержены некоторым.[24 с.121]

Бюджетная эффективность характеризует эффективность использования федеральных средств для региональных и муниципальных бюджетов в проектах реконструкции жилищного фонда.

Бюджетное финансирование социально-экономических проектов, выполняет ряд функций - социального, дохода, стимулирующее, стабилизирующие и т.д. В то же время, часть государственных средств имеет свою собственную схему, часто участвует в обращении частного капитала, а также в движении всего общественного капитала в жилом комплексе. Средства бюджета подключаются к кругообороту либо с самого начала инвестиционного процесса – инвестиции в инфраструктуру, либо на стадии производства – долевое участие в строительстве, жилищные субсидии, стимулирование спроса, либо на стадии реализации жилищной продукции – приобретение первичного и вторичного жилья для государственных нужд и для отдельных категорий граждан. Бюджетные расходы на техническое обслуживание и ремонт жилья на самом деле представляют собой сумму финансового бремени государственного (муниципального образования), который, например, в случае массового подъема ветхого жилья может принимать критические значения. Например, в 2005 году, только для расселения жилых домов, находящихся в аварийном состоянии, муниципалитету г. Томска было необходимо 185 млн. рублей. А чтобы полностью решить проблему ветхого жилья потребуется не менее 12 млрд. рублей. [25] Поэтому при расчете бюджета эффективности, следует учитывать не только стоимость ремонта жилья, но и различные виды субсидий, субсидий, компенсаций, предоставляемых населению и организациям, действующим в жилом комплексе, реконструкции и сноса жилья. Результатом использования бюджетных средств, может иметь несколько аспектов - включают в себя не только рост доходов, но и происходят в решении важных социально-экономических проблем: удовлетворение потребностей населения в жилье, улучшение качества жилья, жилье комплексное развитие область.

Использование целевых бюджетных средств на реконструкцию жилых зданий должно сопровождаться, чтобы получить следующие эффекты:

1. Рост доходов от эксплуатации жилья, в частности, рост налоговых поступлений в местные и региональные бюджеты.
2. Снижение текущих затрат. Например, снижение субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг в результате внедрения энергосберегающих технологий.
3. Снижение единовременных затрат. Например, экономия затрат муниципалитета за счет предотвращения аварий жилых зданий и преждевременного переселения жильцов. Этот вид бюджетного эффекта, в отличие от первого и второго вида эффектов, проявляется не сразу, а через несколько лет. Расчет бюджетной эффективности проекта возможен в следующих случаях:

1. Государство (муниципалитет) является собственником жилья.
2. Для реализации проекта реновации необходимо бюджетное финансирование. Например, при реализации социальных проектов или обновлении ветхого и аварийного жилья.
3. При инвестировании бюджетных средств в высокодоходные проекты.

Для более недостатков существующих подходов к оценке эффективности инвестиционных проектов в жилищном комплексе должна включать в себя исключение владельца и пользователя жилья и жилищно-коммунальных услуг (населения) в качестве участника, желающих во всем процессе обновления жилья. В то время как владельцы, как хозяйствующий субъект управляет своими собственными активами, в том числе жилья, в соответствии с целями и индивидуальными предпочтениями. Таким образом, экономическая целесообразность проекта реконструкции, а также бюджета и эффективности торговли, вы должны рассмотреть вопрос об эффективности проекта для

общественности. Без учета влияния населения, многие априорные проекты реконструкции становятся неэффективными. Например, в модернизации жилого дома, предлагая дополнительные улучшения, перепланировки квартир, есть время поднять стоимость устройства и эксплуатации. В то же время, фактический денежный поток (доход) не наблюдалось, и, следовательно, экономический эффект будет отрицательным. В то же время, очевидно, что проект способствует улучшению условий жизни граждан, а также увеличить рыночную стоимость дома.

### **3 Проблемы действующей системы жилого фонда.**

#### **3.1 Согласование экономических интересов субъектов при реализации процесса обновления жилого фонда.**

Вопросы, связанные с построением эффективной системы управления жилищным фондом и капитального ремонта многоквартирных домов, сегодня являются одними из ключевых в сфере ЖКХ и, как показывают соцопросы, продолжают волновать более половины жителей страны.

За прошедшие годы жилищной реформы, начавшейся в 2005 году со вступления в силу Жилищного кодекса, одна из ее основных целей – формирование института эффективного собственника жилья, надо признать, в целом в стране, и в Томской области в частности, окончательно не достигнута. Да, в принципе, этого и не могло произойти в столь короткий промежуток времени, поскольку достижение данной цели связано с изменением сознания людей, появлением чувства полной ответственности за свое имущество.

Тем не менее, результаты реформы есть: к настоящему времени подавляющее большинство собственников все же определилось с выбором способа управления. В Томской области способ управления выбран в 80% многоквартирных домов.

В настоящее время реформирование сферы управления жилищным фондом объективно перешло в новую фазу, которая, если обобщить, характеризуется возвращением государства в сферу ЖКХ. За последние два года жилищное законодательство изменилось коренным образом. При этом законодателем сделан правильный упор на регламентацию таких функций управления жилищным фондом, как планирование и контроль. Недостаточное внимание, удалявшееся планированию и контролю за деятельностью по управлению жилищным фондом ранее, во многом обусловило накопление проблем, связанных с качеством услуг управляющих компаний и ТСЖ, недоремонтом жилья и уровнем его износа. Основой планирования в сфере управления

жилищным фондом является полная и достоверная информационная база о жилищном фонде. Одним из главных документов, принятых в последнее время по этому вопросу стало постановление Правительства от 30.06.2015 № 657, в соответствии с которым все жилищные организации должны ежемесячно предоставлять органам местного самоуправления информацию об обслуживаемом жилищном фонде.

В целях организации формирования полноценной информационной базы о жилищном фонде Томской области на региональном уровне совместно с Ростелекомом разработана и внедряется информационная система «Жилищный фонд», учитывающая требования постановления №657, в которой также будут работать специалисты органов местного самоуправления, управляющих компаний и ТСЖ.

Однако, безусловно, механизм предоставления органам местного самоуправления информации со стороны жилищных организаций нуждается в большей нормативной регламентации на федеральном уровне, в том числе в части установления ответственности за непредставление либо предоставление неполной и недостоверной информации. В этом плане считаем необходимым скорейшее принятие Госдумой федерального закона о государственной информационной системе ЖКХ и внесение соответствующих изменений в Кодекс об административных правонарушениях.

Система капитального ремонта должна быть выстроена таким образом, чтобы одним из ее главных результатов стало повышение энергоэффективности жилищного фонда. Тогда это позволит стабилизировать платежи населения за жилищно-коммунальные услуги, а введение обязательных взносов на капремонт будет в перспективе компенсироваться снижением потребления в доме коммунальных ресурсов и соответственно снижением (или, по крайней мере, стабилизацией) платежей за коммунальные услуги, особенно за отопление, что крайне актуально в условиях Сибири. Одновременно не стоит

забывать, что выполнение работ по капитальному ремонту с одновременным проведением мероприятий по повышению энергоэффективности приводит к капитализации жилищного фонда, повышению его стоимости.

Именно поэтому в Стратегии развития жилищно-коммунального комплекса Томской области до 2025 года, проект которой внесен на утверждение в Законодательную Думу области, в качестве приоритетного направления развития, обеспечивающего решение задачи «Обеспечение повышения комфортности жилищного фонда», обозначено одновременно развитие региональной системы капитального ремонта и повышение энергетической эффективности жилищного фонда.

Одним из главных механизмов, который позволит решить эту двуединую задачу, должна стать система энергосервисных контрактов, в рамках которой возможно выполнение специализированной энергосервисной компанией полного комплекса работ по внедрению энергосберегающих и энергоэффективных технологий за счет привлеченных кредитных средств.

Однако примеры, свидетельствующие о возможности реализации данного механизма, сегодня уже есть. В Томске – это модернизация многоквартирного дома по адресу: ул. Тверская, 90б (16-ти квартирного кирпичного дома 1963 года постройки). В результате проведения ОАО «Томскэнергосбыт» мероприятий по утеплению фасада, чердака и подвальных помещений, замене окон, замене и модернизации всех внутренних инженерных коммуникаций, установке автоматического теплового узла и системы сбора и передачи данных о потреблении энергоресурсов удалось существенно снизить тепловые потери и потребление ресурсов, в том числе в 2,3 раза - потребление тепловой энергии. Вопросы взаимодействия органа государственного жилищного надзора Томской области и органов муниципального жилищного надзора прописаны в Законе Томской области от 17.12.2012. Проводимый в рамках такого взаимодействия анализ с очевидностью свидетельствует о невозможности

эффективного осуществления муниципального жилищного контроля на уровне сельских поселений в силу недостаточности кадрового и финансового обеспечения. Это касается и реализации сельскими поселениями иных полномочий в сфере ЖКХ. Поэтому данные полномочия в рамках совершенствования жилищного законодательства и законодательства о местном самоуправлении целесообразно аккумулировать на уровне муниципальных районов. Усиление контроля за деятельностью по управлению жилищным фондом со стороны органов государственной власти и органов местного самоуправления, однако не способно само по себе повысить профессионализм жилищных организаций. Вопрос же профессионализации управления многоквартирными домами сегодня поднимается все более остро в связи с наметившейся тенденцией перехода домов с управления управляющей компанией на непосредственный способ управления, что зачастую инициируется и организуется самими управляющими компаниями. В связи с этим заслуживает поддержки подготовленная во исполнение поручения Президента законодательная инициатива о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами, содержанию и ремонту жилищного фонда. Введение лицензионных требований, в том числе по аттестации должностных лиц управляющих компаний, наличию у управляющих организаций необходимой материально-технической базы, позволит сделать рынок услуг по управлению многоквартирными домами более профессиональным, повысить качество данных услуг.

В то же время при формулировании лицензионных требований нужно учитывать различные условия функционирования жилищных организаций в крупных и небольших городах, а также в сельских территориях, чтобы не создать ситуацию, когда значительный объем жилищного фонда окажется без обслуживания в результате того, что будут отсутствовать жилищные организации, способные и желающие управлять данными домами.

Наряду с внедрением в ближайшем будущем механизма лицензирования нужно продолжать развивать общественный контроль в сфере ЖКХ, предусмотренный Указом Президента от 07.05.2012 № 600, поскольку такой контроль в лице самих собственников, советов домов и общественных организаций более оперативен и нередко более эффективен. На территории Томской области в настоящее время функционируют 4 некоммерческие организации, осуществляющие такой общественный контроль. На базе одной из них – Региональной общественной организации «Томский союз собственников жилья» создан региональный центр общественного контроля, реализующий программы жилищного просвещения, проект «ЖКХ-контроль» по оказанию гражданам содействия в решении вопросов в сфере ЖКХ, организующий круглые столы и семинары.

В рамках формирования на территории Томской области региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов в конце мая 2013 года принят соответствующий областной закон, с сентября прошлого года начал функционировать Региональный фонд капитального ремонта, реализующий функции регионального оператора по организации и финансированию капитального ремонта. В конце декабря 2013 года утверждены минимальный размер взноса на капитальный ремонт на 2014-2016 год в размере 6,15 руб./м<sup>2</sup> и региональная программа по проведению капитального ремонта на 30 лет, принят ряд других нормативно-правовых актов в сфере организации капитального ремонта многоквартирных домов. При этом в ходе проведения данной работы выявлен ряд проблем, касающихся организации и финансирования капитального ремонта и требующих проработки и решения на федеральном уровне, некоторые из которых нужно здесь обозначить. Эффективная организация системы капитального ремонта в регионах возможна только в рамках тесного взаимодействия региональной власти и органов местного самоуправления при четком разграничении компетенции между ними. Поэтому в Жилищном кодексе, 131-м Федеральном

законе «Об общих принципах организации местного самоуправления» должны быть более четко прописаны функции органов местного самоуправления в сфере организации системы капитального ремонта, в том числе в части вопросов определения необходимости проведения капитального ремонта многоквартирных домов, организации общих собраний, проведения разъяснительной работы и предоставления сведений, необходимых для актуализации региональных программ капремонта. С учетом того, что первые 5-10 лет функционирования новой системы капремонта фонды капитального ремонта на домах будут только формироваться, а региональные и местные бюджеты не смогут обеспечивать требуемые для нормальной работы системы объемы финансовой поддержки проведения ремонта, представляется необходимым разработка на федеральном уровне механизма предоставления государственной поддержки из федерального бюджета в период становления региональных систем капитального ремонта либо продление срока работы Фонда реформирования ЖКХ, действующего до 2017 года, с увеличением объема поддержки программ капремонта. Кроме того, требуется развитие механизмов кредитования банками мероприятий по капитальному ремонту. В этих целях для банков, в которых в соответствии с законодательством возможно открытие специальных счетов, а также банков, в которых открываются счета региональных операторов, на федеральном уровне необходимо прописать в качестве условия возможности открытия указанных счетов наличие специальных (льготных) программ кредитования мероприятий по капитальному ремонту, а также специальных программ обслуживания специальных счетов и счетов региональных операторов.

В завершение следует отметить, что организация эффективного управления жилищным фондом и капитального ремонта многоквартирных домов возможна только при наличии профессионально подготовленных кадров, способных решать стоящие перед ними задачи в условиях постоянно меняющегося законодательства. Как известно, распоряжением Правительства от 11.11.2013

№2077-рутвержден план мероприятий по подготовке, переподготовке и повышению квалификации кадров органов власти субъектов, органов местного самоуправления и организаций ЖКХ на 2013 - 2015 годы.

### **3.2 Проблемы действующей системы содержания и ремонта жилищного фонда и причины их обострения.**

Создается совершенно новая система модернизации жилищного фонда, которая заменяет те добровольные решения собственников, которые были прописаны в Жилищном кодексе, на систему добровольно-принудительную. Создание этой системы было объективно необходимо, потому что невозможно было пустить на самотек проблему капитального ремонта и модернизации жилищного фонда. Необходимо было создать соответствующее законодательство. И поэтому мы сейчас все находимся в начальной стадии и переживаем эту неизбежную ситуацию, когда не все продумано на уровне федерального закона и соответственно в региональных законах. Поэтому необходимо дифференцировать те вопросы, которые нужно решать: что нужно сделать сегодня для того, чтобы запустить систему капитального ремонта многоквартирных домов, и что сделать потом, чтобы она развивалась и преобразовывалась в то, что мы в идеальном виде в отдаленном будущем видим. Но, прежде всего, необходимо понять, какие проблемы необходимо решить для запуска этой системы.

Жилищный кодекс говорит о двух альтернативных механизмах. Это механизм, когда собственники самостоятельно принимают решения о том, что они открывают для дома специальный счет. И второй механизм совершенно административный – это взять со всех деньги и самим решать, что в начале, что в конце, что, где и как это будет делаться.[26]И, наверное, сегодня даже и неплохо, что эти два механизма есть. Потому что даже механизм специальных счетов, если бы он был единственный, он бы не заработал при всех его

огромных плюсах, потому что просто многие собственники помещений к этому не готовы. Однако у нас достаточно велика доля людей, которые не согласны с тем, чтобы за них все решали. В соответствии с Жилищным кодексом эти два альтернативных механизма достаточно равно реализуемы. На самом деле это совершенно не так. Очень легко реализуется административный механизм. Собственники, конечно, могут принять решение о том, чтобы «пойти» к региональному оператору и «отдать» ему свои деньги. Но они его могут и вообще не принимать. Они все равно там окажутся по решению муниципального образования. Если посмотреть на второй механизм – специальные счета, то здесь сплошные барьеры. Во-первых, очень высокий порог голосов, который необходим для того, чтобы было принято решение о специальном счете – две трети голосов. Почему это решение требует такого колоссального количества голосов? Почему хотя бы не менее 50 процентов. Это уже открыло бы дорогу достаточно большому количеству собственников. Возникает еще один вопрос. Почему товарищество как юридическое лицо собственников нужно еще обложить всякими ограничениями, чтобы оно было владельцем специального счета? На самом деле это вопрос доверия. У нас вопрос о выборе владельца специального счета принимают собственники каждого отдельного многоквартирного дома на своем собрании. Если ты доверяешь своему товариществу, в котором 100 домов, то пусть такое товарищество будет владельцем специального счета. Чем больше возможностей предоставлено собственнику для самостоятельного принятия решений, тем больше повышается активность и ответственность самих собственников. Что касается управляющих организаций, то очень многие из них работают хорошо, ими довольны собственники. Почему не допускается возможность опять же решением собственников выбрать свою управляющую компанию, которой они доверяют? Еще один барьер – это необходимость для собственников помещений принять большое количество решений при выборе специального счета, которые на самом деле не имеют прямого отношения к выбору способа и формирования фонда капитального ремонта. Опять-таки в неравное положение

это ставит специальный счет по сравнению с региональным оператором. Надо не только решить, открыть специальный счет, кто будет владельцем специального счета и в каком банке мы хотим открыть специальный счет, но нужно еще принять решение о времени проведения капитального ремонта, и этот срок не должен быть хуже, чем в региональной программе. Да и перечень работ тоже должен быть не хуже, чем в региональной программе. Поэтому все, что не относится непосредственно к выбору способа формирования фонда капитального ремонта, нужно просто снимать. Для специального счета сегодня Жилищный кодекс не определил ни лицо, ни порядок выставления платежных документов и внесения взносов на капремонт. И еще один момент – это ситуация в банках. Люди, конечно, хотели бы при долгосрочных накоплениях иметь какие-то меры защиты этих накоплений на банковских счетах, от банкротства банка, от отзыва лицензии и др.

В отношении второго способа накопления денег – с помощью регионального оператора – это очень тяжелый для реализации способ формирования фонда капитального ремонта. И его достаточно сильно осложнили совершенно искусственно. Еще один момент, связанный с региональным оператором, – это чрезвычайно высокая степень монополизации заказа на проведение капитального ремонта. Нужно попробовать эту монополизацию все-таки хоть немножечко, но сократить. Например, если в доме более чем 50 процентов помещений принадлежит муниципальному образованию или находится в государственной собственности, то техническим заказчиком капремонта вполне может быть не региональный оператор, а, например, муниципальное образование. И второе. Если люди, даже находясь в общем «котле» у регионального оператора, принимают решение о том, что они хотели бы другой организации поручить функцию технического заказчика, то, наверное, можно было бы предоставить такое право.

Почему сегодня регионы с такими трудностями принимают региональные программы? Потому что у них нет реальной возможности что-то потом в них

менять. Вот это ограничение – сокращение перечня работ или перенос на более дальний срок только по решению общего собрания – вяжет всех по рукам и ногам, потому что тогда уже лучше вообще ничего не определять или ставить максимально отдаленную дату ремонта и перечень работ тоже брать по самому минимуму, потому что нет возможности корректировать программу. Это совершенно неразумное ограничение для региональных программ. Кроме того, необходим технический документ, который бы давал определенные параметры, у собственников должна быть возможность принятия решений, поэтому ему необходимо представить объективные показатели. Все остальное, что сверх нормы, добровольно. То есть нам фактически нужен технический регламент (разработанный Субъектами Российской Федерации за счет областного бюджета) состояния общего имущества, конструкций, коммуникаций, определяющий параметры, хуже которых быть не должно или достижение таких показателей означает необходимость немедленного проведения ремонта. И последнее. Об этом ничего не говорят, но Жилищный кодекс сегодня написан так, что региональная программа фактически должна быть бессрочной, бесконечной, потому что после строительства нового многоквартирного дома его надо включать в региональную программу, соответственно срок ремонта – следующие 30 лет, и мы сдвигаем срок окончания программы. Эта программа должна быть ограничена по времени. А для новостроек надо принять другое решение. У них должен быть специальный счет, они должны отдельно копить, потому что у них уже ситуация другая – это неприватизированный фонд, и никаких долгов государства в отношении таких новостроек сегодня не существует. Точно так же те дома, которые прошли капремонт в рамках региональной программы и рассчитались за этот ремонт с региональным оператором, их тоже надо выводить из программы. То есть на самом деле нужно максимально облегчать возможность выхода из общего «котла» на специальные счета и не наращивать искусственно обязательства.

### **3.3 Пути совершенствования действующей системы содержания и ремонта жилищного фонда крупного города на примере города Томска**

В соответствии с новыми требованиями во всех субъектах России должны были быть созданы региональные системы капитального ремонта многоквартирных домов, разработана и утверждена соответствующая нормативная правовая база, устанавливающая порядок функционирования таких систем и правила проведения в регионе капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда.

Во исполнение установленных Жилищным кодексом РФ требованиям, Администрацией Томской области был разработан и 7 июня 2013 года принят депутатами Законодательной Думы Томской области специальный Закон №116-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Томской области». Закон был официально опубликован в конце июня 2013 года и вступил в силу по истечении десяти дней после дня опубликования.

Некоторые депутаты областного представительного органа власти иногда высказываются о «тихом, кулуарном» принятии регионального Закона, что власти региона самостоятельно установили «правила игры» определяющие порядок и условия проведения капитального ремонта в многоквартирных домах области, что установленные правила сложно изменить.

Но из сказанного ранее становится понятно, что Жилищный кодекс не оставляет регионам права выбора: принимать или не принимать областной закон, создавать или нет региональную систему капремонта. В соответствии с главным жилищным законом страны – все субъекты обязаны принять свои соответствующие законы, другие необходимые нормативные правовые акты и создать системы капитального ремонта общего имущества многоквартирников. Что Томская область и сделала.

Одним из обязательных требований ЖК РФ, Закона Томской области от 7 июня 2013 года №116-ОЗ, является принятие Администрацией Томской области постановления, которым должен быть установлен минимальный размер взноса, который должны будут платить собственники для формирования фондов, за счет которых будет проводиться необходимый в доме капитальный ремонт общего имущества. Расчет минимального размера взноса проводился не просто как кому вздумается, а в соответствии утвержденными методическими рекомендациями. В 2013 году такие методические рекомендации были утверждены приказом Министерства регионального развития Российской Федерации, а в 2014 – Министерства строительства и ЖКХ России.

Методические рекомендации устанавливают, что при расчете размера минимального взноса в том или ином регионе страны должны учитываться, в том числе и состояние многоквартирного жилищного фонда; размер финансовых средств, необходимых для проведения всех установленных видов работ капитального ремонта в доме, с учетом мер бюджетной финансовой поддержки; доступность минимального размера взноса с учетом совокупных расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Изменения минимального размера взноса, которые периодически обязана будет проводить Администрация Томской области, как установлено методикой расчета, должны приводить к сокращению потребности в предоставлении финансовой бюджетной поддержки.

Жилищный кодекс РФ и областной Закон №116-ОЗ определяют основные виды работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества, которые необходимо провести в многоквартирном доме за весь период действия Региональной программы капитального ремонта (*за 30 лет*). Он включает в себя:

- капитальный ремонт: подвала, фундамента, фасада (в том числе его утепление), крыши (в том числе переустройство невентилируемой крыши в вентилируемую), лифтов, инженерных коммуникаций, установку приборов учета и узлов управления;

- разработку проектно-строительной документации (если это необходимо), ее государственную экспертизу;

- осуществление строительного контроля за ходом ремонтной компании.

К слову сказать, установленный необходимый перечень работ и услуг, на выполнение которых могут тратиться средства фондов капитального ремонта, может быть, при необходимости, дополнен другими необходимыми работами. Но надо понимать, что в этом случае надо будет пересчитать и размер минимального взноса с учетом добавленных видов работ и услуг.

Но вернемся к минимальному размеру взноса.

Возьмем, например, типовой кирпичный пятиэтажный четырех подъездный дом общей площадью помещений, находящихся в собственности 2992,5 квадратных метра (г. Томск, ул. Киевская, 86).

Для выполнения всех требуемых видов работ и услуг (кроме лифтов – их в таком доме просто нет), необходимо 23 миллиона 996 тысяч рублей. Сами собственники за 30 лет действия Региональной программы или 351 календарный месяц (*с учетом того, в 2014 году сбор взносов будет вестись только 3 месяца*) соберут всего 6 миллионов 460 тысяч рублей. В итоге образуется дефицит в размере 17,5 миллиона рублей.

Для кирпичного девятиэтажного дома с четырьмя подъездами (в нем есть и лифты) общей площадью 8262,9 квадратных метра (г. Томск, пр. Фрунзе, 116), дефицит составит более 55,78 миллионов рублей. А для деревянного двухэтажного дома в п. Копылово по ул. Ленина, 2, общей площадью 394, квадратных метра не хватит 4,7 миллиона.

Теперь проведем обратный счет:

- при неизменном минимальном размере взноса в 6 рублей 15 копеек, для выполнения всех установленных Законом видов работ и услуг, собственники дома в девять этажей должны будут копить средства 121 год, пятиэтажного – 109 лет, а деревянного двухэтажного – 191 год;

- для того чтобы уложиться в установленные 30 лет собственникам девятиэтажки ежемесячно надо собирать 25 рублей 38 копеек с одного квадратного метра, пятиэтажного дома – 22 рубля 85 копеек, а в деревянном доме размер взноса должен быть не менее 40 рублей 15 копеек.

В целом же по нашей области необходимо собирать ежемесячно в среднем почти 23 рубля с одного квадратного метра площади, принадлежащего собственнику, и тогда за установленный срок можно привести дома в надлежащий вид. Как видно из расчета, установленный минимальный размер взноса действительно минимальный, ниже которого опускаться нельзя, иначе капитальный ремонт в домах никогда выполнен не будет. Откуда же возьмутся недостающие средства? Конечно, основным источником формирования фондов капитального ремонта многоквартирных домов должны быть взносы собственников, но помимо них Жилищный кодекс, наш областной Закон предусматривают: и возможность получения займов в кредитных учреждениях, и возможность предоставления государственной и муниципальной поддержки за счет средств соответствующих бюджетов.

В целом дифференциация минимального размера взноса применена только лишь в 30% субъектах Российской Федерации. Основными критериями при установлении дифференциации в таких субъектах были наличие или отсутствие лифта, наличие или отсутствие каких-либо инженерных коммуникаций в доме. Применение дифференциации исходя из доходов собственников помещений многоквартирного дома никто не применяет. Вообще критерии, которые могут быть применены субъектом при принятии им решения об установлении дифференцированного минимального размера взноса, прописаны в методических рекомендациях, которые утверждены Министерством строительства и ЖКХ Российской Федерации. Они включают в себя дифференциацию минимального размера взноса по муниципальным образованиям региона, по уровню благоустроенности дома, его конструктивным и техническим параметрам, оценочной стоимости капитального ремонта, перечня проводимых в доме видов работ и услуг.

В настоящее время Администрацией Томской области, Департаментом ЖКХ и государственного жилищного надзора Томской области принято решение не применять дифференциацию при установлении минимального размера взноса в регионе. Во-первых, Региональная программа капитального ремонта только стартует и на первом этапе вводить несколько минимальных тарифов нецелесообразно. Во-вторых, любая дифференциация все равно приведет к формированию больших групп домов, для которых будет установлен свой минимальный размер взноса. Но и внутри этой группы все равно будут возникать какие-то специфические подгруппы, имеющие свои особенности, собственники которых будут доказывать, что для них минимальный тариф должен быть пересмотрен.

Таким образом, в идеале, необходимо будет фактически для каждого дома установить свой минимальный размер взноса.

По этой причине Администрацией области было принято решение установить единую величину минимального размера взноса. Эту величину необходимо буквально понимать, как минимальную, ниже которой опускаться нельзя в любом многоквартирном доме. А собственники помещений, при проведении своих общих собраний сами установят свой размер взноса на капитальный ремонт, но уже с учетом особенностей своего дома, потребности в средствах и срочности проведения капитального ремонта. В результате проведенных собственниками собраний и принятыми на них решениями, мы и получим необходимую дифференциацию размера взноса, но уже с учетом особенностей каждого дома.

Вместе с тем необходимо отметить, что Администрация Томской области, областной Департамент ЖКХ и государственного жилищного надзора не исключают возможности установления дифференцированного минимального размера взноса для формирования фондов капитального ремонта в будущем.

А в отношении собственников квартир в новостройках можно сказать следующее. Сегодня дом действительно новый, но время летит быстро и когда подойдет срок первого капитального ремонта, а это произойдет через 10-15 лет,

перед собственниками встанет вопрос: где взять средства (а для капитального ремонта требуются значительные суммы, и далеко не все собственники смогут одновременно выложить требуемую долю – она просто будет для них неподъемна) для проведения необходимых работ? Вот для того, чтобы такой ситуации в будущем не возникало и средства в необходимых объемах всегда были в наличии у дома государством и предложен механизм постепенного накопления средств в специальных фондах путем внесения взносов в приемлемом для любого собственника размере. Причем накапливаемые средства ни один владелец общего счета или специального счета не может потратить на какие-то иные цели, кроме как на капитальный ремонт дома и только с ведома собственников дома.

Таким образом государством создан механизм, обеспечивающий как сохранность накапливаемых собственниками средств, так и их расходование на строго определенные цели. Другого механизма сегодня не существует и никто, в том числе и критики создаваемого сегодня механизма поддержания многоквартирного жилищного фонда в нормальном состоянии, не предлагает чего-либо альтернативного, какой-нибудь схемы, которая бы позволила решить задачу сохранения жилищного фонда страны. Что касается незащищенных слоев граждан, то тут ситуация такова. Жилищный кодекс Российской Федерации отнес «уплату взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома» к категории «коммунальных услуг». А в соответствии с Жилищным кодексом, региональным законодательством, отдельным категориям граждан предусмотрена субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Если собственники желают в полном объеме самостоятельно решать вопросы сбора средств, организовывать и проводить капитальный ремонт, осуществлять его приемку, работать с должниками, то они могут принять решение о формировании фондов капитального ремонта на специальном счете. Никто не может принуждать собственников принять то или иное решение, только они сами делают свой выбор. При формировании фондов на

специальном счете есть только один нюанс. Владельцем специального счета может быть ТСЖ, ЖК (ЖСК) или Региональный оператор. Как видно из перечня, владельцем спецсчета не могут быть управляющие компании и дома с непосредственным способом управления. Но это совсем не означает, что дома с таким способом управления какие-то «особенные». Собственники многоквартирных домов с такими способами управления домом также могут в полном объеме самостоятельно организовывать и проводить все процессы, связанные с капитальным ремонтом. Для этого им необходимо всего лишь своим общим собранием уполномочить некую организацию (но только юридическое лицо) на проведение всех организационных и практических процедур и мероприятий по накоплению средств и капитальному ремонту дома.

Часто звучат возражения о новой создаваемой системе капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Дескать некоторые дома и раньше собирали на капитальный ремонт, зачем было «изобретать велосипед». Действительно, некоторые дома в области и сегодня производят накопления на капитальный ремонт, по крайней мере такая строка есть в платежке. Но:

- во-первых, это действительно, только дома, которые давно образовали ТСЖ и собирали взносы на капитальный ремонт своего дома. И когда для остальных (которые не некоторые) приходит срок ремонта то средств нет;

- во-вторых, жилищный фонд в стране стремительно изнашивается, это показывает статистика, значит существующий механизм не эффективен;

- в-третьих, когда государство, регион (*в рамках 185 Федерального Закона*) выделяли средства для софинансирования капитального ремонта в многоквартирных домах, собственникам нужно было внести свою долю (*в разные годы она варьировалась от 5 до 15%*), то часто оказывалось, что люди средства вроде бы накапливали, а на счетах денег нет. Они потрачены на другие цели (*даже на нужды самого дома, но другие*). То есть никто не обеспечивал сохранность средств на такую важную задачу, как капитальный ремонт дома.

В результате всех этих «но», основное бремя по содержанию дома (капитальный ремонт) вынуждены были брать на себя бюджеты различных

уровней, но бюджет не безграничный и средств на всех никогда не хватит. Кроме того, обязанность по содержанию многоквартирного жилого дома, в том числе и общего имущества этого дома, в полном объеме лежит на собственниках этого дома. Ведь если Вы владелец собственного дачного домика, Вы же никому не задаете вопросы о том, что протекает крыша и ее надо срочно капитально ремонтировать. Вы берете кошелек идете в магазин, покупаете нужный материал и делаете ремонт или нанимаете специализированную компанию для проведения нужного ремонта. Так почему Ваш многоквартирный дом, где все помещения находятся в собственности, должно содержать государство, область, муниципалитет? Наверное, это неправильно, тем более, что когда-то, в начале 90-х годов подавляющее большинство граждан страны приватизировали практически безвозмездно свои квартиры, которые были собственностью государства. А сегодня такие квартиры стоят не малые деньги. Так давайте содержать свое имущество своими силами, а государство, регион нам помогут и обеспечат защиту наших прав и интересов.

## ЗАДАНИЕ ДЛЯ РАЗДЕЛА «СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ»

Студенту:

Группа	ФИО
3-3401	Кумпал Екатерина Александровна

Институт	Институт дистанционного образования	Кафедра	Экономика
Уровень образования	Специалист	Направление	080103Национальная экономика

### Исходные данные к разделу «Социальная ответственность»:

<ul style="list-style-type: none"> <li>– Положения и рекомендации по корпоративной и социальной ответственности, используемые в российской практике</li> <li>– Внутренняя документация предприятия, официальной информации различных источников, включая официальный сайт предприятия, отчеты</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ГОСТ Р ИСО 26000-2010 «Руководство по социальной ответственности». Настоящий стандарт идентичен международному стандарту ISO 20000-2010 «Guidance on social responsibility».</li> <li>2. Добровольной отчетности. SA 8000 – устанавливает нормы ответственности работодателя в области условий труда.</li> </ol> <p style="margin-left: 20px;">- <a href="http://www.minstroyrf.ru">www.minstroyrf.ru</a>,  <a href="http://www.zhkh.tomsk.gov.ru">www.zhkh.tomsk.gov.ru</a>,  <a href="http://www.site.kapremont.tomsk.ru">www.site.kapremont.tomsk.ru</a></p>
--	---

### Перечень вопросов, подлежащих исследованию, проектированию и разработке:

<p><i>Анализ факторов внутренней социальной ответственности:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– безопасность труда;</li> <li>– стабильность заработной платы;</li> <li>– поддержание социально значимой заработной платы;</li> <li>– дополнительное медицинское и социальное страхование сотрудников;</li> <li>– развитие человеческих ресурсов через обучающие программы и программы подготовки и повышения квалификации;</li> <li>– оказание помощи работникам в критических ситуациях.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- стабильность заработной платы;</li> <li>- поддержание социально значимой заработной платы;</li> <li>- дополнительное медицинское и социальное страхование сотрудников;</li> <li>- безопасность труда;</li> <li>- оказание помощи работникам в критических ситуациях</li> </ul>
--	---

<p><i>Анализ факторов внешней социальной ответственности:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- спонсорство и корпоративная благотворительность;</li> <li>- содействие охране окружающей среды;</li> <li>- взаимодействие с местным сообществом и местной властью;</li> <li>- готовность участвовать в кризисных ситуациях;</li> <li>- ответственность перед собственниками</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- спонсорство и корпоративная благотворительность;</li> <li>- ответственность перед собственниками</li> </ul>
<p><i>1. Определение стейкхолдеров организации:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- внутренние и внешние стейкхолдеры организации;</li> <li>- краткое описание и анализ деятельности стейкхолдеров организации.</li> </ul>	<p>Внутренние: сотрудники, собственники, подрядчики;</p> <p>Внешние: органы местного самоуправления, Департамент ЖКХ;</p> <p>Репутация компании сильно зависит от качества работы Сотрудников и Подрядчиков</p>
<p><i>2. Определение структуры программы КСО</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Наименование предприятия;</li> <li>- Элемент;</li> <li>- Стейкхолдеры;</li> <li>- Сроки реализации мероприятия;</li> <li>- Ожидаемый результат от реализации мероприятия.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Благотворительные пожертвования;</li> <li>- социально-ответственное поведение;</li> <li>- эквивалентное финансирование;</li> <li>- сотрудники предприятия;</li> <li>- помощь, печать и освещение в СМИ</li> </ul>
<p><i>3. Определение затрат на программы КСО</i></p> <p>-расчет бюджета затрат на основании анализа структуры программы КСО</p>	<p>Итого-50 200 рублей</p>
<p><i>4. Оценка эффективности программ и выработка рекомендаций</i></p>	<p>Все программы КСО полностью охватывают интересы стейкхолдеров.</p> <p>Оценка эффективности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- социально-ответственное поведение-фирма заботиться о сотрудниках компании, стимулирующие надбавки дают больше стимула для качественной и творческой работы сотрудников;</li> <li>- благотворительные пожертвования-реклама в СМИ, положительные отзывы у населения;</li> </ul>

	<p>Рекомендации:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-осуществление психологических тренингов;</li> <li>-тренингов на сплочение сотрудников организации и курсов совершенствования полученных знаний;</li> <li>-обмен опытом с аналогичными Фондами по всей РФ</li> </ul>
<b>Перечень графического материала:</b>	
<i>При необходимости представить эскизные графические материалы к расчётному заданию (обязательно для специалистов и магистров)</i>	

<b>Дата выдачи задания для раздела по линейному графику</b>	12.01.2016
---	------------

**Задание выдал консультант:**

Должность	ФИО	Ученая степень, звание	Подпись	Дата
Доцент	Черепанова Наталья Владимировна	кандидат философских наук		

**Задание принял к исполнению студент:**

Группа	ФИО	Подпись	Дата
3-3401	Кумпал Екатерина Александровна		

#### 4 Анализ компонента социальной ответственности РФКР МКД ТО

Корпоративная социальная ответственность (КСО) — явление достаточно новое для нашей страны. Вместе с тем, оно уже давно и активно развивается на Западе и является нормой для современного цивилизованного бизнеса. Существует несколько определений этого термина. И, пожалуй, наиболее точно его характеризует следующее. КСО — это концепция, в соответствии с которой компания учитывает интересы общества и берет на себя ответственность за влияние своей деятельности на клиентов, потребителей, работников, поставщиков, акционеров, местные сообщества и прочие заинтересованные стороны, а также на окружающую среду.

В данной главе анализируется процесс управления корпоративной социальной ответственностью. В частности, дана краткая характеристика корпоративной социальной ответственности Регионального фонда капитального ремонта многоквартирных домов Томской области. Предложены рекомендации по улучшению управления корпоративно-социальной ответственностью РФКР МКД ТО.

##### 1 Определение стейкхолдеров организации

Прямые стейкхолдеры	Косвенные стейкхолдеры
Сотрудники фонда	Департамент ЖКХ
Собственники	Органы местного самоуправления
Подрядчики	

Таблица 1 – Стейкхолдеры организации

Вывод: Учитывая специфичность деятельности Фонда влияние Прямых стейкхолдеров относительно Косвенных значительнее. Наиболее крупный сегмент в группе Прямых стейкхолдеров Фонда – Собственники помещений. Они формируют взаимозависимую систему, которая поддерживает деятельность Фонда, а иногда, напротив, лишает Фонд возможности действовать, так как основную долю средств для осуществления капитального

ремонта составляют взносы Собственников помещений. Репутация компании сильно зависит от качества работы Сотрудников и Подрядчиков. Органы местного самоуправления и Департамент ЖКХ устанавливают политику в отношении Фонда, от которой зависит его деятельность; через средства массовой информации воздействуют на формирование благоприятного общественного мнения о Фонде.

### 1. Определение структуры программ КСО

Элемент	Стейкхолдеры	Сроки реализации мероприятия	Ожидаемый результат реализации мероприятия
Благотворительные пожертвования	Сотрудники предприятия	Ежегодно	Помощь, печать и освещение в СМИ
Социально-ответственное поведение	Сотрудники предприятия	Ежегодно	Повышение квалификации сотрудников
Эквивалентное финансирование	Сотрудники, Департамент	Ежегодно	Реклама, помощь

Таблица 2. – Структура программ КСО

С 2013 года Фонд совместно с департаментом оказывает благотворительную помощь организациям Томска.

- Благотворительный фонд им. Алены Петровой;
- Городской комитет ветеранов ВОВ.

## 2 Определение затрат на программы КСО

Мероприятие	Единица измерения	Цена	Стоимость реализации на планируемый Период (год)
Новогодние подарки для детей	Подарки	700	700*10= 7 000 рублей
Праздники: • День ЖКХ; • 8 марта; • 23 февраля.	рубль	500руб\чел. 200 руб.\чел. 200 руб.\чел	500*32= 16 000 200*32= 6 400 200*32= 6 400
День рождения сотрудника	Рубль	200 рублей	200*32 чел=6 400
Благотворительные пожертвования	рубль	250 рублей	250*32= 8 000
Социально-ответственное поведение	чел	-	Затраты берет ДХКХ
		<b>Итого:</b>	<b>50 200 рублей</b>

Таблица 3 – Затраты на мероприятия КСО

Все проводимые мероприятия КСО соответствуют ожиданиям стейкхолдеров.

## 4 Оценка эффективности программ и выработка рекомендаций.

- Программа КСО соответствует целям фонда.
- Для фонда преобладает внутреннее КСО.
- Все программы КСО полностью охватывают интересы стейкхолдеров.
- Реализуя программы КСО фонд получает:
  - социально-ответственное поведение- фирма заботиться о сотрудниках компании, стимулирующие надбавки дают больше стимула для качественной и творческой работы сотрудников.

- благотворительные пожертвования- реклама в СМИ, положительные отзывы у населения.

- Фонд несет небольшие затраты на мероприятия КСО, результаты стоят потраченных средств.

Рекомендации:

- Осуществление психологических тренингов;
- Тренингов на сплочение сотрудников организации и курсов совершенствования полученных знаний;
- Обмен опытом с Фондами по всей РФ.

Таким образом, корпоративная социальная ответственность — это не просто ответственность компании перед людьми, организациями, с которыми она сталкивается в процессе деятельности, перед обществом в целом, не просто набор принципов, в соответствии с которыми компания выстраивает свои бизнес-процессы, а философия организации предпринимательской и общественной деятельности, которых придерживаются компании, заботящиеся о своем развитии, обеспечении достойного уровня жизни людей, о развитии общества в целом и сохранение окружающей среды для последующих поколений.

## **Заключение**

Сбалансированное и устойчивое региональное развитие неразрывно связано с улучшением уровня жизни населения, и особенно с улучшением условий жизни. Повышение качества предложения на рынке жилья и увеличение предполагает непрерывный процесс воспроизводства жилищного фонда. В свою очередь, простое и расширенное воспроизводство жилищного фонда предоставляется с завершением обширных и интенсивных методов обновления - капитального ремонта, модернизации, реконструкции, реставрации, снос и строительство. Каждый метод обновления улучшает в некоторых потребительских и экономических характеристик - увеличивает стоимость объекта, снижает затраты на эксплуатацию системы, продлевает срок службы конструкций и отдельных зданий в целом. Во время реконструкции корпуса в присутствии многих игроков в жилом комплексе региона - муниципальных образований, общественных и коммерческих организаций, каждая из которых имеет свои собственные интересы, экономические цели и задачи. Взаимодействие субъектов жилого комплекса в процессе реконструкции жилья осуществляется, в конечном счете, в проектах реконструкции жилых зданий. Было установлено, что выбор метода реконструкции здания и финансировании жилой системы зависит от параметров проекта реконструкции объекта - здания типа, местоположения, формы собственности и варианты его будущее использование - содержание жилищного фонда, или продажи или аренды. Анализ показал, что существующий жилищный фонд как качественные, так и количественные пробелы. Качественный дефицит возникают в состоянии несоблюдения спецификаций и потребления в целях жилищного и субъективные требования для современного дома. Количественные недостатки - это общий дефицит жилья, низкий запас государственного жилья. В настоящее время бюджетное финансирование размера и внебюджетных недостаточно для обновления жилья, в результате чего там «недоремонт» жилья и значительное увеличение

количества ветхого и аварийного жилья. Одним из основных факторов, препятствующих реализации проектов и обновления целевых программ жилищного комплекса, является отсутствие методов к их экономической целесообразности. Техничко-экономическое обоснование реконструкции жилых зданий с одной стороны, необходимо учитывать общую методологию для оценки эффективности инвестиционных проектов, с другой стороны, необходимо учитывать технико-экономические характеристики дома - длительный период его жизни, множественности субъектов, участвующих в эксплуатации и ремонта жилищного фонда, важная работа ресурсоемкости.

Необходимость контролировать процессы воспроизводства и обновления жилищного строительства определяют часть государственных, региональных и муниципальных органов власти в механизме рынка убежищах. Участие в структуры данных в процессе обновления жилищного делится на два основных типа - финансового прямого и косвенного интереса (нефинансовой). Финансовый взнос является финансирование целевых жилищных программ, грантов на улучшение жилищных условий, налоговые льготы, инвестиции в инфраструктуру жилого комплекса. Нефинансовый часть государства (муниципального образования) проявляется в использовании широкого спектра инструментов нормативно-технического регулирования процесса воспроизводства собственности. Реализация программ подхода в жилищном комплексе включает в себя разработку и реализацию программ, ремонт жилья. Преимущества программ в области развития должны включать их целевой направленность - возможность комплексных решений определенного типа жилищной проблемы, а общая стоимость, чем если каждый проект реконструкции индивидуально. структура программы обновления зависит от политических целей обновления, что отражается в показателях производительности реконструкции жилья, улучшение производительности жилищных условий и жилья, а также структуры ресурсов инвестиции в жилищном секторе.

## Список используемых источников

1. Управление жилищным фондом. [электронный ресурс] // сайт Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора URL: <http://depzhkh.tomsk.gov.ru/> (дата обращения 23.03.2016)
2. Консультант Плюс: О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию Жилищно-коммунального хозяйства» [Электронный ресурс]: федер. закон Рос. Федерации от 25.12.2012 № 270 // Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_115800/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_115800/) (дата обращения: 15.02.2016).
3. Гарант: "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 - 2020 годы"[электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. N 1050 URL: // <http://base.garant.ru> (дата обращения 14.03.2016)
4. Богатов В.В. Формирование механизма управления системой содержания и ремонта жилищного фонда крупного города: автореф. дис. к.э.н / С.-Петерб. гос. ун-т экономики и финансов. 2015. С. 49.
5. Департамент социологии Финансового университета. [электронный ресурс] // URL: <http://www.fa.ru/Pages/home.aspx> (дата обращения 25.03.2016)
6. Региональная целевая программа "Развитие жилищного строительства в Томской области на период 2015 - 2020 годов"
7. Смирнов Е.А. Развитие жилищной сферы крупного города на основе государственно-частного партнерства:/С.-Петерб. гос. ун-т экономики и финансов. СПб., 2014. С.214
8. Празукин Д.К. Регулирование инвестиционных потоков на региональном рынке жилья (на примере Томской области) :автореф. дис. канд. экон. наук: Том. гос. ун-т, 2013.С. 35-38

9. Хохлов О.Б. Оценка эффективности проектов и программ реновации жилого фонда: автореф. дис. ... канд. экон. наук :/Том. гос. archit. строит ун-т. Томск, 2014.С.130.
- 10.Левандий А. Способы реконструкции //Строительная газета. 2015. № 16. С. 4.
- 11.Завьялова Н. Девять вопросов о строительстве // Томские новости. 2015. № 18. С. 10–11.
- 12.Вторая молодость пятиэтажек // Строительный эксперт. 2015. №6 С. 12.
- 13.Костецкий Н.Ф., Гурко А.И. Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда, его сохранения и модернизации // Экономика строительства. 2013. № 1. С.12-18
- 14.Хлестунова Е.С. Анализ результатов жилищной политики в Российской Федерации // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2011. С.17-25
- 15.Гришанов В.И. Проблемы доступности жилищно-коммунальных удобств для населения // Россия и современный мир. 2013. №6 С. 136-143.
- 16.Основные показатели жилищных условий населения. [электронный ресурс]:// сайт Федеральная служба государственной статистики.URL: <http://tmsk.gks.ru> обращения 16.02.2016)
- 17.Коростин С.А. Оценка состояния жилого фонда и жилищной сферы российских регионов // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» 2015. №13 С.12-16
- 18.Целевая Программа «Развитие жилищного строительства в Томской области на период 2015-2020 годов»
- 19.Нелюбина О.М., Толстых Ю.О., Михалина С.С., Учинина Т.В. Сравнениеособенностейорганизациикапитальногоремонтаиреконструкциизданий в России и за рубежом // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5.С.5-9
- 20.Жилищные условия [электронный ресурс]://сайт Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Томской области.URL: <http://tmsk.gks.ru> обращения 16.02.2016)

21. Костецкий Н.Ф. Зарубежный опыт государственного регулирования воспроизводства жилищного фонда, его сохранения и модернизации // Экономика строительства. 2013. №6 С. 13–30.
22. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: (Вторая редакция) / М-во экон. РФ, М-во фин. РФ, ГК по стр-ву, архит. и жил. политике; рук. авт. кол. В.В. Косов, В.Н. Лившиц, А.Г. Шахназаров. – М. : ОАО «НПО»Изд – во «Экономика», 2013. С.421
23. Финансирование не предусмотрено // Красное знамя. 09.03.2015. №30. С. 2.
24. Аналитический вестник. Проблемы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. // Заседания научно-методического семинара Аналитического управления. 2014. С. 12-19
25. Кульков В.М. Теоретические и структурные аспекты жилищной проблемы // Уровень жизни населения регионов России. 2013. N 10. С. 21-27.
26. Консультант Плюс: Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон Рос. Федерации от 29.12.2004 № 188 // Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: <http://www.consultant.ru/document> (дата обращения: 19.03.2016).
27. Денисов Н.А. Концепция обеспечения жильем населения России как часть макроэкономической политики // Уровень жизни населения регионов России. 2012. N 1. С. 3-13.
28. Абрамова О.М. Вопросы доступности жилья для граждан России и пути их решения // Микроэкономика. 2013. N 4. С. 75-78.
29. Хлестунова Е.С. Анализ результатов жилищной политики в Российской Федерации // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. 2011. N 47. С. 17-25.
30. Ларин С.Н. Экономическое обоснование эффективности программ воспроизводства жилищного фонда // Региональная экономика: теория и практика 2012. №29 С. 41-52.
31. Чопсиев А.А. Динамика и оценка состояния жилищного фонда, инновационные методы и принципы его восстановления // Вестник московской государственной

- академии делового администрирования. Экономика социальной сферы 2012. № 6. С.73-78.
32. Горшков Р.К., Касаткин А.А. К вопросу оценки эффективности проекта реконструкции объектов жилищно-коммунальной сферы // Недвижимость: экономика, управление. 2011. № 1. С. 20-24.
33. Арсаханова З.А., Шамилев С.Р. Анализ жилищных условий в регионах РФ – важное условие благосостояния населения // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5 С.11-13
34. Гришанов В.И. Проблемы доступности жилищно-коммунальных удобств для населения // Россия и современный мир. 2013. N 3. С. 136-143.
35. Баронина С.А., Семерковой Л.Н. Теория и методология управления конкурентоспособностью бизнес-систем: Монография / Под общей редакцией проф.: ИНФРА-М, 2014. С. 54-59.
36. Закон Томской области от 14.07.2005 г. №104-ОЗ. «О реконструкции и капитальном ремонте жилищного фонда на территории Томской области» // Нормы и цены в строительстве. Томский центр ценообразования в строительстве 2015. №8 С. 15–21.
37. Консультант Плюс: Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и признании многоквартирного дома аварийным или подлежащим сносу [Электронный ресурс]: Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 г. №8 // Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: <http://www.consultant.ru/document> (дата обращения: 14.03.2016).
38. Положение о межведомственной комиссии по признанию жилых домов (жилых помещений) в г. Томске непригодными для проживания // Томские новости. 2014. № 44. С. 20.
39. Пресс-служба Федерального агентства по строительству и ЖКХ // Нормы и цены в строительстве. Томский центр ценообразования в строительстве, 2015. № 2. С. 2.