

чтоб крыша не осела...

*мероприятия по повышению качества
жилищного фонда Российской Федерации¹*

Жилищный кодекс закрепил за собственником жилья обязанность финансирования всего комплекса работ по содержанию принадлежащего ему помещения, а также части общего имущества многоквартирного дома. В процессе приватизации новым владельцам передавались жилые помещения, где долгое время не проводился ремонт. При этом приватизация вообще носила как бы бесплатный характер – новый собственник практически ничего не платил за процесс приватизации, а государство, в свою очередь, не передавало ему средства на текущий и капитальный ремонт.

Государство как бы забыло о своих невыполненных обязательствах по начислению амортизации, предназначенной на восстановление физического износа жилых помещений как муниципальной и государственной формы собственности, так и частной. Долгое время во многих муниципальных образованиях не были введены даже ставки платы за найм и капитальный ремонт, а значит, средства на проведение капитального ремонта не собирались.

На сегодняшний день в России более 95 млн. кв. м жилья относится к ветхому и аварийному жилищному фонду, что составляет порядка 3,2% жилья в стране, в этом фонде проживает более 4,6 млн. человек [3, с. 22].

Площадь ветхого и аварийного жилищного фонда только за период 1992 – 2005 гг. выросла с 30 до 95 млн. кв. м. При этом, в 2005 г. вве-

¹ Исследование проводилось при финансовой поддержке Российского гуманитарного научного фонда, 2006, грант № 06-02-00308а «Организационно-экономические основы формирования рынка жилищно-коммунальных услуг».

Ишмуратов А.Р.
аспирант

Руткаускас Т.К.
*канд. экон. наук,
доцент, профессор
кафедры прикладной
экономики*

*Российский
государственный
профессионально-
педагогический
университет,
г. Екатеринбург*

**на сегодняшний
день в России более
95 млн. кв. м жилья
относится
к ветхому
и аварийному
жилищному фонду**

дено 43,6 млн. кв. м. нового жилья, а выведено, по причине ветхости и аварийности, только 2,1 млн. кв. м. Таким образом, в России продолжается рост общей площади жилых помещений и рост площади ветхого и аварийного жилищного фонда [2, с. 87].

Проблема ликвидации ветхого и аварийного жилищного фонда стоит, прежде всего, перед предприятиями ЖКХ, так как имеется прямая зависимость: качество жилищного фонда – качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. Однако, специфика признания жилья ветхим и аварийным, государственное регулирование многих сторон деятельности предприятий ЖКХ и отсутствие инвесторов привело к кризису в жилищном хозяйстве. А в структуре расходов бюджетов всех уровней на всю сферу удельный вес капитального ремонта составляет чуть больше 0,4% при нормативной потребности порядка 4-5%. В результате ежегодные объемы осуществляемого капитального ремонта снизились с 22,2 млн. кв. м. в 1992 г. до 0,4 млн. в 2000 г. [3; с. 23].

Сложившаяся ситуация идёт в разрез с экономическими интересами нового собственника, предприятий ЖКХ и самого государства в силу следующих причин:

– накопленный объём недоремонта в итоге лёг на плечи новоявленных владельцев. При этом собираемые в последние годы средства расходуются только на «горячие объекты», а не на те жилые помещения, собственники которых заплатили за капитальный ремонт. Немного проще обстоит дело в том случае, когда в многоквартирном доме организовано товарищество собственников жилья;

– отсутствуют инвестиции и должный уровень мотивации на оптимизацию бизнес-процессов в сфере ЖКХ;

– установленные государством нормы и правила по обеспечению параметров эксплуатации зданий не исполняются, а жилищный фонд неотвратимо ветшает.

Для исправления ситуации необходимо выполнить комплекс мер, состоящий из двух основных блоков.

Во-первых, требуется осуществить корректировку действующего механизма финансирования запланированных мероприятий по капитальному ремонту жилищного фонда, осуществляемого в рамках государственных программ с привлечением частного бизнеса в роли подрядчиков и соинвесторов. При этом необходимо ориентироваться на следующие принципы:

- финансирование мероприятий осуществляется на паритетной основе бюджетных субсидий, предназначенных для новых собственников по государственным стандартам капитального ремонта и в прямой зависимости от степени износа конструктивных элементов жилого дома и инженерного оборудования;
- потребность в финансовых ресурсах определяется на основе плана, содержащего стоимостную характеристику выполнения необходимого перечня работ, согласованного с Государственной жилищной инспекцией;
- часть необходимых средств должна вкладываться новыми собственниками;
- на персональном счёте каждого жилого помещения производится аккумулирование платежей собственников на капитальный ремонт, а также привлечённых средств и государственных целевых субсидий для малоимущих граждан на покрытие части или общей суммы затрат;
- накопленные средства на капитальный и текущий ремонт будут следовать за движением имущественных прав собственника относительно недвижимости.

Этот блок мероприятий будет способствовать повышению инвестиционной привлекательности жилищной сферы в России, развитию взвешенного подхода собственников к управлению своим жильём. Кроме того, это даст возможность государству реабилитироваться по вопросу неосуществлённых в своё время капитальных ремонтов.

Во-вторых, надо реализовать реинжиниринг бизнес-процессов специализированных предприятий ЖКХ, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и производящих капи-

ежегодные объёмы осуществляемого капитального ремонта снизились с 22,2 млн. кв. м. в 1992 г. до 0,4 млн. в 2000 г.

тальный ремонт. Следовательно, необходимо фундаментально переосмыслить и радикально перепроектировать бизнес-процессы субъектов предпринимательской деятельности в сфере жилищного хозяйства для достижения существенных, резких, скачкообразных улучшений в таких ключевых для современной экономики показателях результативности, как затраты, качество, уровень обслуживания и оперативность. При этом необходимо соблюдать следующий алгоритм:

1) Нулевой этап. «Диагностика причин кризиса и анализ возможностей предприятия»:

– проведение SWOT-анализа.

2) Этап №1. «Образ будущего»:

– разработка долгосрочной стратегии предприятия, спецификация целей;

– проведение многоаспектной декомпозиции общей задачи реинжиниринга.

3) Этап №2. «Обратный реинжиниринг»:

– создание модели предприятия;

– проведение анализа текущего состояния процессов и их стоимостной оценки;

– осуществление документирования потоков работ и существующих процессов.

4) Этап №3. «Прямой реинжиниринг»:

– перепроектирование бизнес-процессов;

– разработка организационных, технологических, инновационных структур и процессов;

– разработка схем организационного взаимодействия персонала;

– разработка информационной системы обеспечения реинжиниринга.

5) Этап №4. «Внедрение».

– внедрение перепроектированных процессов и систем на предприятии [4; с. 33].

Этот блок финансово оздоровит специализированные предприятия, будет способствовать их техническому и технологическому прорыву в сфере осуществления капитального ремонта жилья, повысит их конкурентоспособность.

Реализация предложенных выше мероприятий позволит замедлить темпы износа жилищного фонда за счёт привлечения дополнительных инвестиций, способствовать оптимизации финансово-хозяйственной деятельности

**в России
продолжается
рост общей
площади жилых
помещений и рост
площади ветхого
и аварийного
жилищного фонда**

предприятий, осуществляющих капитальный ремонт и снижению темпов ветшания жилищного фонда.

Таким образом, описанная выше ситуация в сфере капитального ремонта жилищного фонда в России, имеет аналогичные тенденции во всех регионах – прогрессирующее ветшание, неэффективные механизмы финансирования, неоптимальные бизнес-процессы специализированных предприятий, отсутствие достаточных инвестиций. И здесь инициатива должна идти:

– от органов власти, которым следует пересмотреть планы финансирования капитального ремонта жилых помещений;

– от специализированных предприятий, которые должны фундаментально переосмыслить свою деятельность;

– от собственников жилых помещений, которые должны поставить вопрос использования источников средств на капитальный ремонт по целевому назначению.

Только совместными усилиями можно преодолеть кризис в жилищной сфере России.

pn

Литература

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М.: Ось-89, 2005.

2. Жилищный фонд Свердловской области: Стат. Сб. – Екатеринбург: Свердловскстат, 2006.

3. Черняк В.З. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика. – М.: КНОРУС, 2007.

4. Оголёва Л.Н., Чернецова Е.В., Радиковский В.М. Реинжиниринг предприятия. – М.: ФА, 2003.

A.R. Ishmuratov

*Postgraduate Student of Applied Economics Department,
Russian State Professional Pedagogical University, Yekaterinburg*

T.K. Rutkauskas

*Candidate of Economic Sciences, Docent, Professor of Applied Economics
Department, Russian State Professional Pedagogical University,
Yekaterinburg*

Measures to improve the quality of housing facilities in the Russian Federation

The paper outlines the terms of reference for the implementation of measures to rehabilitate the old and failing housing stock of the Russian Federation. Dynamics has been analyzed of the engineering and economic performance of Russia's housing stock in 1992-2005. A mechanism is proposed for funding measures to rehabilitate housing facilities in order to improve the quality of housing stock of the Russian Federation.