

### **Совершенствование деятельности по организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах**

Жилищная проблема по-прежнему остаётся одним из нерешенных вопросов российской экономики, т.к. жилищный фонд страны за последние десятилетия значительно постарел без надлежащего капитального ремонта. К настоящему времени в РФ по разным источникам необходимость капитального ремонта на типовом жилищном фонде строительства 50-70 гг. прошлого века составляет 250-500 млн. кв. м. Целью данной работы является разработка мероприятия по совершенствованию деятельности по организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Ростовской области (на примере г. Таганрога).

На территории г. Таганрога в 2011 г. насчитывалось 2283 многоквартирных дома (МКД), но с каждым годом их количество увеличивается, и уже в 2015 г. составило 2374 шт., что на 4% выше по отношению к 2011 г. [1-5]. Количество домов, отремонтированных по программе капитального ремонта, с каждым годом снижается [1-5]: так, по отношению к 2011 г. в 2012 г. снижение произошло на 60,9%, в 2013 г. ситуация сложилась аналогичным образом, а вот в 2014 г. наблюдался самый сильный спад количества домов – на 81,9%. В 2015 г. снижение количества отремонтированных МКД было на уровне 78% по сравнению с 2011 г., но по отношению к 2014 г. была отмечена и положительная тенденции - наблюдалось увеличение на 21,05%. Объемы затраченных средств на капремонт МКД, снижаются с каждым годом, что связано с экономическим кризисом в Российской Федерации. Так, в 2015 г. была выделена наименьшая сумма из средств Фонда софинансирования по капитальному ремонту МКД, а именно 109,497 млн. руб. [62]. Расходы из областного бюджета также сокращаются с каждым годом. В 2011 г. было выделено 229,759 млн. руб. – это 66,7% от общих расходов на капитальный ремонт в 2011 г. Также большую часть расходов покрыли средства, выделенные из местного бюджета – 27,5%. Вклад населения составил чуть больше 5%. В 2012 и 2013 гг. количество домов, подлежащих капитальному ремонту, хоть и одинаково (41 шт.), но расходы на ремонт были разные. Так, из Фонда софинансирования по капитальному ремонту МКД в 2013 г. было выделено 226,500 млн. руб., что на 1,600 млн. руб. (0,7%) больше, чем в 2012 г. Разница между расходами из областного бюджета в эти годы составила 42,058 млн. руб. (21,4%) в пользу 2012 г., а разница расходов из местного бюджета составила 40,47 млн. руб. (31,4%) в пользу 2013 г., следовательно, в 2012 г. основная часть финансирования приходилась на областной бюджет, а в 2013 г. на местный. Вклад населения от общей суммы расходов в 2012 и 2013 гг. составил 3,9% и 5,6%, соответственно. В 2015 г. основная часть расходов пришлось на областной бюджет, а именно 84,9% от общей суммы расходов Фонда софинансирования по капитальному ремонту МКД. 9,4% расходов покрыли взносы населения, а оставшаяся часть расходов 5,7% пришлось на местный бюджет [6].

Проделанный PEST-анализ показал, что наибольшее влияние на деятельность НКО «Фонд капитального ремонта» оказывает, изменения в законодательстве в сфере ЖКХ и СНИПах, т.к. их невозможно предусмотреть и подготовиться к ним, чтобы эффективно функционировать в любых условиях. Также не маловажное влияние оказывают экономическая ситуация и тенденции в стране; демографические тенденции; доступ к новым технологиям проведения ремонта в многоквартирных, особенно высотных, домах и т.д. С помощью SWOT-анализа были выявлены внутренние сильные стороны: а) наличие разработанных долгосрочных программ капремонта на 30 лет; б) наличие установленных сроков проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; в) фиксированный размер взноса на капремонт устанавливается ежегодно; г) высокая доля квалифицированного персонала. К внутренним слабым сторонам относятся: а) отсутствие краткосрочных программ капремонта на 3 года; б) неэффективное управление ресурсами Фонда; в) предоставление некачественных услуг. К внешним возможностям следует отнести: 1) инновационное развитие отрасли; 2) поддержка со

### Секция 3. Духовно-нравственные проблемы общества

стороны государства; 3) эффективное взаимодействие населения и Фонда. Угрозами являются: 1) отказ части населения оплачивать взносы на капремонт; 2) слабо развитое законодательство о капитальном ремонте и МКД; 3) рост количества домов, подлежащих ремонту. На основании SWOT-анализа были выявлены основные направления совершенствования деятельности НКО «Фонд капитального ремонта», к которым можно отнести: 1) уменьшение сроков выполнения работ; 2) установление единого фиксированного взноса.

Для уменьшения сроков выполнения работ капитального ремонта можно рекомендовать своевременное обучение персонала новым строительным технологиям. Это позволит быстро и качественно выполнять все запланированные работы в срок, а также избежать негативных комментариев от недовольных жильцов многоквартирных домов о том, что их дом так и не был отремонтирован в установленный срок. Так, при монтаже и демонтаже объектов из металлоконструкций специалисты компании могут использовать новые методы блочной и полистовой сборки, а также другие перспективные технологии для выполнения всех работ в установленные сроки, но без потерь качества. Работы, предусматриваемые этими технологиями, могут выполняться при любой погоде и в течение любого времени года. Стоимость применения полистовой сборки при капитальном ремонте МКД составляет 64 тыс. руб., а без применения полистовой сборки стоимость составляет 78 тыс. руб. Расчет экономической эффективности проекта внедрения технологии полистовой сборки металлоконструкций, включающий в числе одного из этапов обучение персонала данной технологии, показал величину 54,3%. Предложенный проект окупится по истечении двух лет, если план по капитальному ремонту многоквартирных домов будет выполнен в полном объеме.

#### Литература

1. Отчет Мэра г. Таганрога от 26.03.2012 «О результатах своей деятельности и деятельности Администрации города Таганрога в 2011 году». – Таганрог: Администрация г. Таганрога, 2012. - 96 с.
2. Отчет Мэра г. Таганрога от 24.03.2013 «О результатах своей деятельности и деятельности Администрации города Таганрога в 2012 году». – Таганрог: Администрация г. Таганрога, 2013. - 100 с.
3. Отчет Мэра города Таганрога от 29.03.2014 «О результатах своей деятельности и деятельности Администрации города Таганрога в 2013 году». – Таганрог: Администрация г. Таганрога, 2014. - 112 с.
4. Отчет Мэра города Таганрога от 26.03.2015 «О результатах своей деятельности и деятельности Администрации города Таганрога в 2014 году». – Таганрог: Администрация г. Таганрога, 2015. - 98 с.
5. Отчет Мэра города Таганрога от 06.04.2016 «О результатах своей деятельности и деятельности Администрации города Таганрога в 2015 году». – Таганрог: Администрация г. Таганрога, 2016. - 119 с.
6. Фонд капитального ремонта [Электронный ресурс].. – URL: фондкрро.рф (дата обращения: 21.10.2016).