

Плотников Алексей Андреевич
магистрант,
кафедра государственного управления
и управления человеческими ресурсами,
Байкальский государственный университет,
г. Иркутск, Российская Федерация,
e-mail: 89500500000@bk.ru

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ СОХРАНЕНИЯ И ВОССТАНОВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА

Аннотация. Основной целью проведения капитального ремонта является повышение уровня качества и комфортности жилья. Автором рассмотрено, как решают проблемы жилищного фонда в странах Восточной Европы и Балтии, которые в советском прошлом имели схожую систему управления жилищным фондом и столкнулись с аналогичными проблемами в части износа зданий. Изучив зарубежный опыт осуществления капитального ремонта многоквартирных домов, можно перенять лучшие практики и механизмы, адаптировав их к реалиям Российской Федерации.

Ключевые слова: капитальный ремонт МКД, фонд капитального ремонта, жилищный фонд.

Aleksey A. Plotnikov
Master's Degree Student,
Department of Public Administration
and Human Resource Management,
Baikal State University,
Irkutsk, Russian Federation,
e-mail: 89500500000@bk.ru

FOREIGN EXPERIENCE IN BUILDING RENOVATION

Abstract. The main purpose of major repairs is to improve the quality and comfort of housing. The author considers how to solve the problems of housing stock in the countries of Eastern Europe and the Baltic States, which in the Soviet past had a similar system of building stock management and faced similar problems in terms of building wear. Having studied the foreign experience of carrying out major repairs of apartment buildings, it is possible to adopt the best practices and mechanisms, adapting them to the realities of the Russian Federation.

Keywords: major repairs, capital repairs fund, apartment building, housing stock, building stock.

На западе исторически сложилось ответственное отношение собственников к имуществу, участие в управлении многоквартирным домом (далее — МКД) они воспринимают не как бремя, а как преимущество. Поэтому не ждут и не требуют от муниципалитетов помощи в ремонте и содержании своих домов. Государство разрабатывает и реализует программы, предусматривающие

меры поддержки собственников, которые стимулируют инвестировать собственные и заемные средства на капитальный ремонт и реконструкцию домов: создаются условия для получения кредитов и субсидий на реновации МКД через ТСЖ или управляющие организации.

Рассмотрим, как решают проблемы жилищного фонда в странах Восточной Европы и Балтии, которые в советском прошлом имели схожую систему управления жилищным фондом и столкнулись с аналогичными проблемами в части износа МКД. Вместе с правом на приватизацию жилья, граждане получили обязанности по содержанию и ремонту МКД. Но на федеральном уровне были разработаны различные меры поддержки: финансовая помощь из бюджетов разных уровней и повышение доступности кредитов на проведение капитального ремонта и модернизации МКД.

Бюджетные средства для целей софинансирования расходов собственников на капитальный ремонт предоставляются безвозмездно и безвозвратно в форме субсидий или грантов. Инициатива о проведении капремонта должна исходить от собственников, а финансирование выделяется на конкурсной основе после заявления собственников.

В Словакии субсидии из федерального бюджета предоставляются для устранения дефектов в панельных МКД, вызванных конструктивными недоработками и нарушениями технологии строительства. При наличии экспертного заключения о необходимости капремонта, ТСЖ или управляющая организация могут возместить из средств бюджета до 50% затрат на ремонт [1].

В Венгрии практикуют финансовую поддержку ТСЖ через ежегодные конкурсы грантов из средств местных бюджетов. Объявляя конкурс, органы местного самоуправления определяют приоритетные направления присуждения грантов (замена коммуникаций, ремонт лифтов, повышение энергоэффективности фасадов). Собственники могут участвовать в конкурсе несколько раз, постепенно ремонтируя различные системы. Из бюджета может быть оплачено до 40% стоимости работ после окончания их выполнения подрядчиком. Заметим, что есть условия при выборе подрядчика на выполнение работ: он должен быть выбран по конкурсу, где участвует не менее 3 организаций.

ТСЖ в Эстонии имеют возможность получить пособие, компенсирующее расходы на ремонт основных конструктивных элементов здания (до 10% стоимости). В Литве упор при реконструкции МКД делается на внедрение энергосберегающих технологий. На эти цели ТСЖ может получить из федерального бюджета до 30% необходимой суммы, а жители Вильнюса могут рассчитывать дополнительно на погашение еще 15% от стоимости ремонта за счет средств муниципалитета. ТСЖ должно располагать суммой не менее 10% стоимости проекта, а остальные средства можно оформить в кредит.

Изучение опыта стран Восточной Европы позволяет говорить об эффективности комплексных мер поддержки собственников жилых помещений. Программы поддержки из средств бюджетов на условиях софинансирования стимулируют собственников вкладывать собственные деньги в восстановление МКД и добиваться качественного проведения работ подрядчиками. Меха-

низм субсидирования ставок по кредитам на цели капитального ремонта подталкивает собственников к проведению масштабного комплекса работ. Востребованность кредитов порождает разнообразие кредитных продуктов, повышая их доступность и снижая стоимость. В результате увеличивается доля отремонтированного жилья, что напрямую влияет на качество жизни населения.

Анализ ситуации в развитых странах свидетельствует о снижении инвестиций в строительство новых многоквартирных домов. Основные вложения совершаются в ремонт и реконструкцию существующего жилищного фонда. Отметим, что более 40% жилищного фонда в странах Евросоюза возведено до 1960 г., 90% — до 1990 г., и большинство этих зданий все еще будут стоять в 2050 г. Каждый год новое строительство в Европе составляет около 1% жилищного фонда. Общий объем фонд растет с течением времени, причем темпы возведения новых зданий превышают темпы сноса старых. Ключевым моментом является то, что и темпы сноса, и темпы строительства низки. Например, для жилых зданий, построенных между 1980 и 2005 годами, в восьми странах ЕС среднегодовой уровень сноса составлял около 0,1%, а годовой уровень нового строительства — от 1% до 1,5% [2].

Самый старый жилой фонд (до 1960 г. постройки) сосредоточен в Северо-западных регионах Европы. Странами с наибольшей долей недавно построенного жилого фонда (1990-2010 годы) являются Ирландия, Испания, Польша и Финляндия [3].

Зачастую капитальный ремонт сопровождается реконструкцией здания (поскольку имеет место не только физический износ конструктивных элементов, но и моральный), в результате которой МКД получает современный облик, происходит достройка этажей, лоджий, проводятся мероприятия по повышению энергоэффективности зданий.

Инвестиции, необходимые для обновления строительного фонда Европы, были оценены в 1 трлн евро. Сметные затраты варьируются от 200 до 450 евро за 1 кв. м в зависимости от состояния здания глубины реновации [4]. На рис. 1 показано, что затраты на ремонт и реконструкцию различаются в зависимости от страны, причем затраты на рабочую силу, вероятно, являются ключевым фактором в этом изменении.

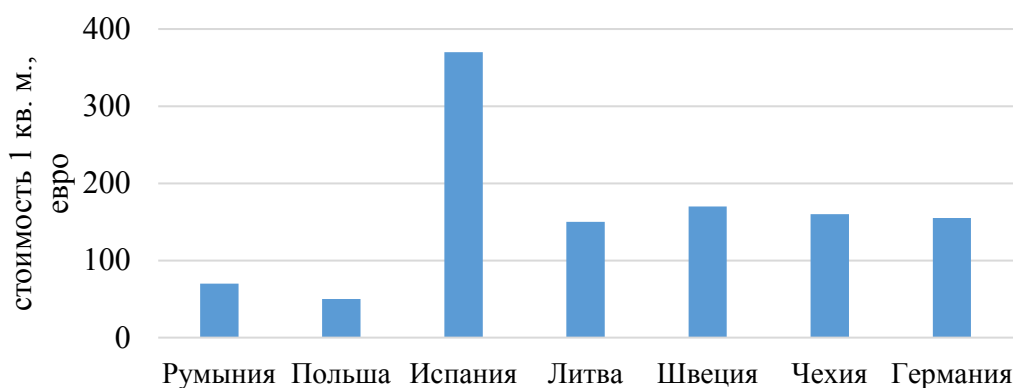


Рис. 1. Средняя стоимость капитального ремонта жилых зданий за 1 кв. м., евро*

*составлено автором

Общие расходы, связанные с ремонтом зданий, распределяются между владельцами недвижимости, государственными органами и арендаторами (для арендованных или арендованных зданий). Распределение издержек сторон представлено в табл. 1.

Таблица 1

Затраты на реконструкцию зданий для различных субъектов

Расходы и бремя для владельцев недвижимости и арендодателей	Издержки и бремя для владельцев	Расходы и бремя для арендаторов
<ul style="list-style-type: none"> •Затраты на оценку и экспертизу •Затраты на установку оборудования •Финансовые расходы •Скрытые расходы •Затраты на понимание нормативных актов 	<ul style="list-style-type: none"> •Основные расходы •Внедрение, администрирование, мониторинг затрат •Прочие расходы, например консультирование по вопросам регулирования 	<ul style="list-style-type: none"> •Потенциальное увеличение арендной платы

Капитальный ремонт зданий способствует ряду положительных эффектов. В сфере экологии мы получаем экономию энергии; среди экономических эффектов: занятость, инновации, отраслевая модернизация, энергетическая безопасность; социальный эффект выражается в повышении комфортности жилья и рост его стоимости.

Далее рассмотрим опыт стран Западной Европы более детально. В Германии функции по организации капремонта возложены на управляющие компании. Необходимая сумма рассчитывается индивидуально для каждого дома и собирается или с собственников помещений, или выделяется за счет специальных кредитных программ.

Опыт Германии по капитальному ремонту зданий можно рассматривать, как один из успешных. Например, в Германии была разработана и проверена индивидуальная дорожная карта по реконструкции частного дома, которая учитывает индивидуальные потребности человека. Карта включает в себя как краткосрочные, так и долгосрочные меры по реконструкции здания, с индивидуальными и оптимальными для каждого здания механизмами по повышению энергоэффективности. Основная идея состоит в том, что владельцам зданий должны быть предоставлены соответствующие средства для того, чтобы превратить ремонт из «неприятности, которую я должен терпеть» (я должен отремонтировать), в «возможность улучшить мой дом и мою жизненную среду» (я хочу сделать ремонт) [5].

Великобритания начала заниматься капитальным ремонтом МКД с 1979 г., активно привлекая к этому жильцов. Это помогло сократить сроки проведения ремонта и обходиться без расселения МКД на время работ. Финансирование осуществлялось за счет увеличения налогов, кредитов, увеличения рыночной стоимости жилья.

Итак, анализ зарубежных практик управления жилищным фондом позволил сформировать модель финансирования капитального ремонта МКД (рис. 2).

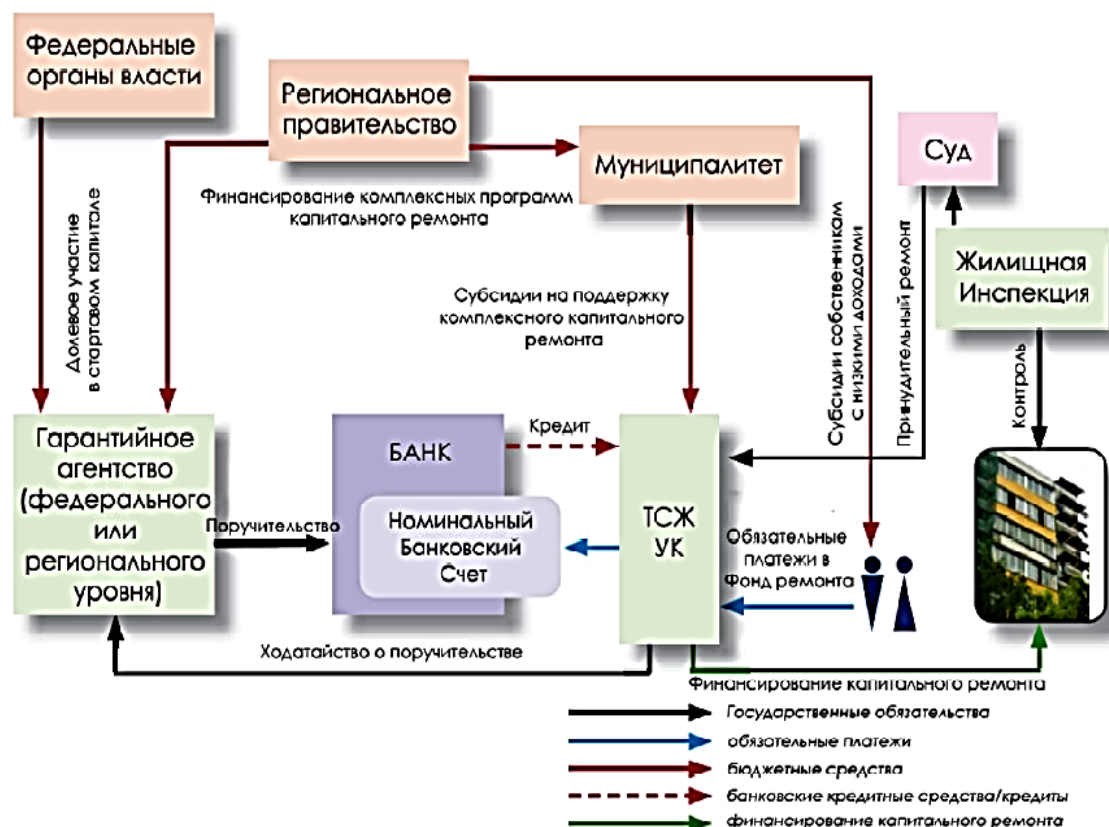


Рис. 2. Модель финансирования капитального ремонта МКД

Важная особенность такого механизма — финансирование капитального ремонта МКД из трех источников: средства собственников, государственная поддержка, кредиты и займы коммерческих банков.

Нельзя сказать, что абсолютное заимствование опыта зарубежных стран будет уместно для России. Инициативность зарубежных собственников жилья, к сожалению, противоположна инертности и неэффективности отечественных собственников. Но, в целом, система субсидирования может мотивировать собственников многоквартирных жилых домов, а также гарантировать финансовую стабильность реконструкции многоквартирных домов.

Список использованной литературы

1. Investing in energy efficiency in Europe's buildings. A view from the construction and real estate sectors // The Economist. — 2013. — URL: <https://eiperspectives.economist.com/sustainability/investing-energy-efficiency-europes-buildings/white-paper/investing-energy-view-construction-and-real-estate-sectors>.
2. Economidou M. Europe's Building under the Microscope: A Country-by-Country Review of the Energy Performance of Buildings / M. Economidou. — BPIE, 2011. — 129 p.
3. Itard L. Towards a sustainable Northern European housing stock: figures, facts and future / L. Itard, F. Meijer. — IOS Press under the imprint Delft University, 2008. — 544 p.
4. Artola I. Boosting Building Renovation: What potential and value for Europe? / I. Artola, K. Rademaekers. — Brussels, 2016. — 76 p.

5. Mishchenko V. Ya. Foreign and Russian experience conducting major repairs of housing fund taking into account energy-efficient measures / V. Ya. Mishchenko, E. P. Gorbaneva, K. S. Sevryukova // Russian Journal of Building Construction and Architecture. — 2020. — № 1. — С. 28–41.