

**ВОЗМОЖНОСТИ КАПИТАЛЬНОГО
РЕМОНТА И МОДЕРНИЗАЦИИ ЗДАНИЙ
С УЧЕТОМ РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЯ И ПОВЫШЕНИЯ
ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА**

Тарасова Е.В.

Смоленский институт экономики –
филиал Санкт-Петербургского университета технологий
управления и экономики, г. Смоленск, Российская Федерация

Значительные экономические потери в результате увеличения доли устаревших многоквартирных домов с низкими эксплуатационными качествами и с высокими показателями энергозатрат, недостаточно эффективного использования ресурсов на их содержание, как результат технической политики в отношении жилищного фонда, проводимой на протяжении длительного периода, предопределили необходимость практического использования программно-целевых методов, позволяющих формировать и реализовывать комплексные программы капитального ремонта и модернизации зданий с учетом ресурсосбережения и повышения энергоэффективности жилищного фонда. Этот и другие вопросы рассматриваются в данной статье.

Ключевые слова: *многоквартирный дом; жилищно-коммунальное хозяйство; капитальный ремонт жилого фонда; реформа жилищно-коммунального хозяйства; качество жилищно-коммунальных услуг; энергоэффективность; модернизация жилищного фонда.*

**OPPORTUNITIES FOR CAPITAL REPAIRS
AND MODERNIZATION OF BUILDINGS, TAKING INTO
ACCOUNT RESOURCE CONSERVATION AND ENERGY
EFFICIENCY OF THE HOUSING STOCK**

Tarasova E. V.

Smolensk Institute of Economics –
a branch of the St. Petersburg University of Management
Technologies and Economics, Smolensk, Russian Federation

Significant economic losses as a result of an increase in the share of obsolete apartment buildings with low operating qualities and high en-

ergy costs, insufficiently efficient use of resources for their maintenance, as a result of a long-term technical policy regarding the housing stock, necessitated the practical use of target-oriented programs. methods that allow you to formulate and implement comprehensive programs overhaul and modernization Atsii buildings taking into account resource conservation and energy efficiency of the housing stock This and other issues are discussed in this article.

Keywords: *Block of flats housing maintenance and utilities board; major overhaul of the housing stock; reform of housing and communal services; quality of housing and communal services; energy efficiency; modernization of the housing stock.*

Стратегия развития ЖКХ ставит первоочередную задачу – помочь стать жилищно-коммунальному хозяйству прозрачной сферой с качественными услугами. В ней сказано, что должна увеличена комфортность условий проживания граждан нашей страны, за счет внедрения комплекса современных технологий, которые позволят жильцам многоквартирных домов экономить свои деньги, и ресурсы.

Если проанализировать имеющийся опыт по процессу организации и проведению капремонта в МКД, можно выделить следующие моменты:

- необходимо проводить анализ, где главными компонентами должны стать факторы энергоэффективности зданий в текущем и планируемом периоде;
- начинать надо с этапа отбора для капремонта, и заканчивать разработкой комплекса конкретных мероприятий по капремонту;
- модернизация зданий должна проходить, учитывая результаты проведения энергетических обследований многоквартирных домов. Они смогут позволить рассчитывать объем достоверных сведений об используемых энергетических ресурсах. Показатели энергетической эффективности так же будут рассчитаны. Кроме того, появится возможность проведения процедуры выявления возможностей по энергосбережению и повысить энергетиче-

скую эффективность. Все перечисленные манипуляции важно отразить в самом энергетическом паспорте на каждый МКД.

Однако, при выборе самого оптимального и экономичного варианта для того, чтобы произвести повышение энергоэффективности МКД, да еще и учесть условия обеспечения комфортности проживания (речь идет о нормативном уровне параметров микроклимата согласно санитарно-эпидемиологическим требованиям к МКД), а так же оценить процесс реализации данного варианта необходимо не забывать о том, что именно он будет являться основным критерием, когда производится оценивается эффективность систем управления капремонтом и модернизации жилого фонда.

На рисунке 1 представлена информация о составе и последовательности методического обеспечения увеличения процесса энергоэффективности в многоквартирных домах, когда проводится модернизация при капремонте.



Рис. 1. Методика обеспечения увеличения процесса энергоэффективности в многоквартирных домах при модернизации и проведении капремонта [2].

Выделяют сразу несколько укрупненных групп МКД, а именно две, которые нуждаются, учитывая сроки службы несущих кон-

струкций в проведении капремонта и в процессе модернизации:

Если брать методическое обеспечение при определении потребности в капремонте и процессе модернизации МКД и учитывать требования энергоэффективности следует рассматривать:

- здания из камня, (период постройки до 1955 годов), в том числе жилой фонд в исторических зонах городских поселений «преклонного возраста»;
- здания, (период постройки с 1955–1995 годов) проекты которых не предполагали еще введение усовершенствованных норм по тепловой защите зданий.

Особенно важно проводить оценку экономической целесообразности проведения перечня работ по капремонту многоквартирных домов, если они связаны с модернизацией конструкций, инженерных систем и других элементов. Это позволит существенно повысить энергоэффективность.

Первоначально, при непосредственном проведении данных оценок необходимо обследовать МКД по техническим и энергетическим характеристикам.

Чтобы достигнуть реального результата, и повысить энергоэффективность МКД, нужно принять во внимание методологию проведения полного инструментального энергетического обследования жилого фонда.

Именно при таком подходе создается круг для рассмотрения огромный круг с возможностями энергосбережения, который включает в себя:

- перечень типовых рекомендаций, с экономическим и техническим обоснованием, с учетом специфики жилого фонда;
- перечень типовых рекомендаций, которые предусматривают осуществление модернизации оборудования, входящее в состав общего имущества МКД, а так же использование новых методов при техническом обслуживании [1].

На сегодня наблюдается тенденция придания все большего значения именно процессам капремонта и модернизации жилого фонда.

Поэтому новый оценочный смысл получает находящийся на этапе становления институт саморегулирования.

Он предназначен повысить эффективность процесса управления ремонтом и модернизацией жилого фонда, учитывая рыночные условия с целью создать благоприятные условия по формированию конкурентной среды и повысить качество работ.

Данный институт создается совместными усилиями государства и общества и со временем призван ускорить повышение эффективности и надежности по самому функционированию рынка жилищных услуг.

Он должен помогать развитию конкуренции и обеспечению гораздо более высокого уровня управления и контроля деятельности субъектов предпринимательства сферы управления, содержания и ремонта жилого фонда.

Но есть ряд особенностей. Например, поэтапное введение саморегулирования. Субъектам предпринимательства необходимо осуществлять так же постепенное внедрение новых правил и стандартов. Вторая особенность – добровольное членство.

Сперва надо разработать методологию определения рисков предпринимательской деятельности в ЖКХ. Это учитывать надо при применении их в страховании и размера убытков предпринимательской деятельности в ЖКХ. Их цель будет – возмещение из компенсационного фонда саморегулируемых организаций. [3].

Нельзя забывать о непосредственных потребителях услуг. Поэтому основное внимание следует уделить качеству услуг. Качество услуг всегда учитывалось при оценке деятельности организаций и предприятий жилищной сферы».

Логично сделать вывод о необходимости использования методов технического регулирования и инструментов саморегулирования в системе управления капремонтом и модернизацией жилого фонда.

Архиважно завершить актуализацию нормативной базы технического регулирования и формирования самого института саморегулирования.

Вполне очевидной является также потребность в методических проработках создаваемых организационно-экономических и технических постулатов к практической реализации в системе капитального ремонта и модернизации жилищного фонда.

Список литературы

1. Тарасова Е.В. Капитальный ремонт многоквартирных домов – обязанность или «очередной побор» для собственника? //В сборнике: Материалы VII Международной научно-практической конференции «Общество. Экономика. Культура: актуальные проблемы, практика решения: сборник научных статей. В 2-х ч. Ч. 1 / VII (27 марта 2017 г.) Барнаул: Издательство Санкт-Петербургского университета технологий управления и экономики, 2017. С. 107–111.
2. Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации/ Режим доступа <http://www.minstroyrf.ru> (дата обращения 15.03.19).
3. Фонд содействия реформированию ЖКХ. Режим доступа: <http://www.fondgkh.ru>. (дата обращения 16.03.19).

References

1. Tarasova E.V. Kapital'nyy remont mnogokvartirnykh domov – obyazannost' ili «ocherednoy pobor» dlya sobstvennika? // Materialy VII Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii «Obshchestvo. Ekonomika. Kul'tura: aktual'nye problemy, praktika resheniya: sbornik nauchnykh statey. V 2-kh ch. Ch. 1 / VII (27 marta 2017 g.) Barnaul: Izdatel'stvo Sankt-Peterburgskogo universiteta tekhnologiy upravleniya i ekonomiki, 2017. S. 107–111.
2. Ministerstvo stroitel'stva i zhilishchno-kommunal'nogo khozyaystva Rossiyskoy Federatsii. <http://www.minstroyrf.ru>
3. Fond sodeystviya reformirovaniyu ZhKKh. <http://www.fondgkh.ru>