

# Формирование стратегии капитального ремонта жилищного фонда города



**С. А. Ситдигов,**  
*д. э. н., профессор, зав. кафедрой  
управления жилищным комплексом,  
Санкт-Петербургский государственный  
университет сервиса и экономики,  
глава администрации  
Невского района Санкт-Петербурга*  
e-mail: progress-neva-gr@cubio.ru

*Статья посвящена целям, задачам и содержанию деятельности, связанной с формированием стратегии капитального ремонта жилищного фонда города в современных условиях.*

**Ключевые слова:** стратегия, стратегический, жилищный фонд, капитальный ремонт.

Одним из наиболее актуальных направлений развития городов является эффективное воспроизводство жилищного фонда, как в простом, так и в расширенном масштабе.

Жилищный фонд городов России дифференцирован по возрасту и техническому состоянию. Для Санкт-Петербурга одной из проблем является необходимость сохранения исторической застройки центра города. Исторический центр Санкт-Петербурга является величайшим достоянием духовной и материальной культуры не только России, но и всей мировой цивилизации. Он взят под охрану ЮНЕСКО, ряд памятников культуры и архитектуры на его территории объявлены национальным достоянием. В связи с этим особую значимость для города приобретают такие формы воспроизводства как реконструкция, модернизация и капитальный ремонт.

Состояние жилищного фонда Санкт-Петербурга эксперты по недвижимости оценивают как [3]:

- хорошее (до 20% износа) — 19%;
- удовлетворительное, требующее капитального ремонта (до 40% износа), — 49%;
- неудовлетворительное, требующее капитального ремонта и реконструкции (до 60% износа), — 26%;
- ветхое (свыше 60% износа) — 6%.

В Центральном районе Санкт-Петербурга аварийный жилой фонд составляет более 90 тыс. м<sup>2</sup>, в Адмиралтейском — около 80 тыс. м<sup>2</sup>, в Петроградском — свыше 20 тыс. м<sup>2</sup>, в Василеостровском и Кировском примерно по 11 тыс. м<sup>2</sup> общей площади.

Высокие темпы ухудшения состояния жилищного фонда, являясь объективной реальностью, настоятельно требуют перераспределения инвестиционных потоков со значительным увеличением их доли на капитальный ремонт, реконструкцию и модернизацию жилых домов.

По данным Российской академии архитектурных и строительных наук (РААСН) затраты на капитальный ремонт зданий составляют 30–35%, модернизацию —

50–55%, реконструкцию — 60–70% от стоимости 1 м<sup>2</sup> общей площади при новом строительстве [1].

Таким образом, обновление жилищного фонда экономически более выгодно, чем новое строительство, а для жилищного фонда города основным и экономически наиболее эффективным способом обновления является капитальный ремонт многоквартирных жилых домов.

Капитальный ремонт зданий заключается в замене или восстановлении отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением, а также в устранении в необходимых случаях последствий морального износа конструкций и проведении работ по повышению уровня благоустройства. При капитальном ремонте ликвидируется физический и моральный (частично или полностью) износ зданий. Капитальный ремонт подразделяется на комплексный и выборочный. Комплексный капитальный ремонт охватывает все здание в целом или отдельные его секции. Выборочный капитальный ремонт охватывает отдельные конструктивные элементы здания или его инженерного оборудования, при этом устраняется физический износ путем ремонта, замены и усиления конструкций и оборудования, неисправность которых может ухудшить состояние смежных конструкций и повлечь за собой их повреждение или разрушение.

По мнению В. С. Чекалина капитальный ремонт здания — это ремонт, связанный с восстановлением или заменой, при необходимости, отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок службы которых в зданиях и сооружениях является наибольшим) и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением на более долговечные и экономичные, улучшающие их эксплуатационные показатели [5].

Анализ действующей системы управления капитальным ремонтом жилищного фонда в Санкт-Петербурге [1, 4] выявил ряд проблем в данной сфере:

- отсутствие стратегических планов воспроизводства жилищного фонда города;
- нехватка всех видов ресурсов для проведения ремонтных работ, особенно финансовых;
- противоречия в нормативно-правовой базе, регулирующие вопросы проведения работ по капитальному ремонту жилищного фонда;
- отсутствие актуальной, достоверной, полной информационной базы о состоянии жилищного фонда города;
- недостаточная методическая проработка вопросов организации ремонтных работ, особенно в части взаимодействия с различными собственниками.

Существующее положение с капитальным ремонтом жилищного фонда городов обуславливает необходимость стратегического подхода к разрешению накопившихся проблем, определению целевых ориентиров ее развития и механизмов их достижения, что предопределяет разработку и использование методологии стратегического планирования в данном направлении.

Под стратегией осуществления капитального ремонта мы понимаем научно обоснованное планирование продления жизненного цикла имеющегося жилищного фонда, качественных положительных изменений жилищных условий населения, проживающего в нем, основанное на правильных и долгосрочных прогнозах. Стратегия реализуется посредством стратегических программ. Основной целью стратегической программы капитального ремонта жилищного фонда города является восстановление и сохранение жилищного фонда, поддержание и продление эксплуатационной стадии жизненного цикла зданий.

В соответствии с главной целью мы выделили следующие подцели:

- повышение качества и комфортности жилья;
- внедрение ресурсосберегающих технологий и материалов;
- повышение надежности работы инженерных систем и оборудования;
- сохранение и восстановление архитектурных ансамблей исторической части города.

Разработка стратегии капитального ремонта должна производиться на основе анализа широкого спектра данных, отражающих особенности как собственно жилищного фонда, так и социальной структуры населения города.

Только в этом случае можно будет учесть местную специфику в предлагаемой стратегии, что позволяет не только разработать стратегию, но и эффективно реализовать ее в дальнейшем.

Анализ собираемых данных предполагает структурирование жилищного фонда:

- по возрасту;
- по техническому состоянию;
- по плановым срокам капитального ремонта;
- по наличию «задолженности» и нарушению сроков проведения капитального ремонта;
- по конструктивным и другим особенностям.

Стратегический план должен отвечать следующим требованиям:

- разрабатываться на длительный срок;

- опираться на результаты комплексного анализа стартовых социально-экономических, технических условий конкретного города;
- учитывать перспективы развития, как отдельного города, так и государства в целом;
- содержать количественно определенные цели, показатели, позволяющие определить степень достижения поставленных целей;
- предусматривать разработку различных вариантов и сценариев проведения политики капитального ремонта;
- увязываться с другими концептуальными документами по функционированию и развитию города;
- содержать четкий механизм реализации намеченных стратегий проведения капитального ремонта.

Порядок разработки и реализации стратегии капитального ремонта жилищного фонда города представлен на рисунке.

Работа делится на две стадии: стратегического планирования и стратегического управления.

Стадия стратегического планирования включает два этапа. На первом этапе выполняется анализ состояния жилищного фонда города, выявляются причинно-следственные связи и определяются ключевые проблемы, обуславливающие необходимость проведения преобразований. На этом этапе необходимо проанализировать состав, структуру и уровень благоустройства имеющегося жилищного фонда города. При этом определяется не только размер жилищного фонда, но и его распределение по принадлежности, формам собственности, уровню капитальности, срокам постройки, техническому состоянию и другим характеристикам.

Рассматривается обеспеченность жильем населения города и отдельных его категорий с учетом их социально-экономического положения. Анализ проводится одновременно с анализом общей экономической ситуации в стране. Итогом аналитического этапа должна быть оценка стартовых условий состояния жилищного фонда города и предпосылок социально-экономических преобразований и технической политики в данной сфере.

На втором этапе — этапе разработки стратегии — формируется главная цель стратегии, разрабатываются основные направления и стратегические программы. В завершение этапа разработанная стратегия и стратегические программы утверждаются и легализуются в установленном порядке.

Начальный этап разработки стратегии состоит в определении стратегических целей. Можно сформулировать следующие цели развития воспроизводства жилищного фонда города:

- сохранение жилищного фонда, требующего капитального ремонта, но не подлежащего сносу, улучшение его качества и продление полезного периода жизненного цикла на основе создания механизма с административными регуляторами перераспределения средств, позволяющего превратить ремонтно-строительную деятельность в равноценную сферу бизнеса;
- обеспечение государственной поддержки улучшения условий проживания низкодоходных слоев городского населения;

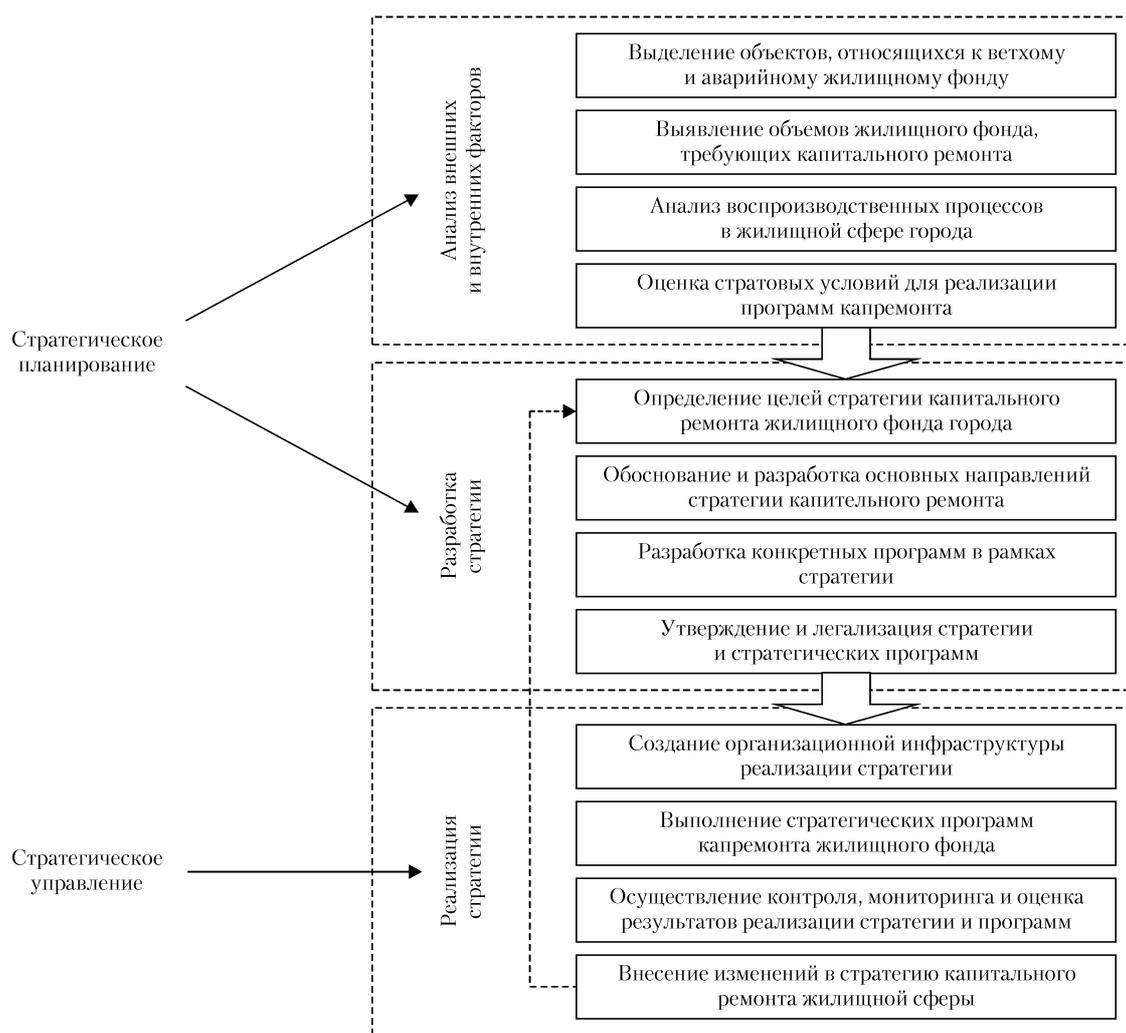


Рис. 1. Порядок разработки и реализации стратегии капитального ремонта жилищного фонда города

- достижение экономии материальных ресурсов при эксплуатации отремонтированного жилищного фонда за счет энергосберегающих мероприятий, осуществленных при его капитальном ремонте.

На системе целей стратегии капитального ремонта жилищного фонда базируется определение стратегических направлений и разработка конкретных стратегических планов и программ. В числе основных задач стратегического плана воспроизводства жилищного фонда города посредством капитального ремонта можно выделить следующие:

- стимулирование собственников на участие в капитальном ремонте жилищного фонда;
- оптимизация системы формирования финансовых ресурсов для капитального ремонта;
- оптимизация соотношения воспроизводства жилищного фонда посредством капитального ремонта и нового жилищного строительства;
- повышение инвестиционной активности в сфере капитального ремонта жилищного фонда;
- поддержка низкодходных слоев населения;
- сохранение и восстановление жилищного фонда в исторической части города;
- повышение эффективности функционирования ремонтно-строительных и обслуживающих предприятий в жилищной сфере.

Реализация стратегии капитального ремонта жилищного фонда предусматривает участие федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, бизнес-структур, общественных объединений населения, собственников жилья и т. д.

Следует учитывать, что на федеральном уровне осуществляется:

- формирование нормативной правовой и методологической базы;
- реализация программ и подпрограмм совместно с субъектами Российской Федерации и органами местного самоуправления;
- предоставление за счет средств федерального бюджета соответствующих субсидий;
- содействие осуществлению демонстрационных проектов выполнения мероприятий программы.

На уровне субъектов Российской Федерации осуществляется:

- развитие нормативной правовой базы, связанной с реализацией федерального законодательства на соответствующей территории;
- разработка и реализация региональных программ и мероприятий с учетом региональных особенностей и передового опыта.

На уровне органов местного самоуправления осуществляется:

- разработка и реализация муниципальных программ;
- проведение мероприятий с учетом местных особенностей и передового опыта.

Стратегический подход к разработке и осуществлению программ капитального ремонта жилищного фонда способствует успешному проведению ремонтных работ, так как заблаговременное выявление условий и объемов работ позволяет разработать комплекс мер для их успешной реализации. Перспективность планирования делает возможным разработать и реализовать комплексы мероприятий по реализации запланированных объемов капитального ремонта, наиболее эффективно используя стратегические ресурсы.

Таким образом, разработка и реализация стратегии капитального ремонта жилищного фонда города позволит решить комплекс основных задач.

1. Определить реальные объемы работ по проведению капитального ремонта, что необходимо для выявления объемов привлекаемых ресурсов и проведения политики привлечения инвестиций в данную сферу.
2. Снизить техногенную опасность в жилищной сфере города посредством выявления и своевременного приведения в безопасное состояние или ликвидации жилищного фонда, находящегося в аварийном и ветхом состоянии.
3. Повысить эффективность использования городских территорий за счет проведения в составе работ по капитальному ремонту жилищного фонда комплекса реконструктивных мероприятий.
4. Улучшить условия жизни населения города посредством проведения плановых работ по капитальному ремонту жилищного фонда.
5. Создать дополнительные рабочие места на ремонтно-восстановительных работах в жилищной сфере и тем самым способствовать повышению занятости населения города в целом.

Для решения накопившихся проблем в управлении капитальным ремонтом жилого фонда, на наш взгляд, необходимо решение ряда стратегических и тактических вопросов:

1. Перевести планирование капитального ремонта из текущего в стратегическое.
2. Организовать сбор и накопление оперативной и прогнозной информации о состоянии жилищного фонда по различным характеристикам.
3. Определять объемы капитального ремонта исходя из объективной потребности, а не из имеющихся в наличии у города финансовых ресурсов.
4. Применять индивидуальный подход при разработке проектов проведения капитального ремонта в зданиях разных типов.
5. Планировать мероприятия по модернизации жилищного фонда в составе мероприятий по проведению капитального ремонта.
6. Привлекать различные источники финансирования программ капитального ремонта жилищного

фонда, обеспечивая высокую эффективность их использования.

7. Согласовывать интересы всех участников инвестиционного цикла проведения капитального ремонта жилого дома, гарантируя обеспечение минимальных нормативных стандартов и мероприятий по капитальному ремонту в случае отсутствия финансовых средств у социально незащищенных групп населения.

Разработка и реализация стратегии капитального ремонта жилищного фонда города формирует целый ряд факторов, повышающих устойчивость социально-экономического развития города:

- экономические (например, рост инвестиционной привлекательности жилищной сферы, снижение затрат на ликвидацию аварийных ситуаций в жилищной сфере города);
- социальные (например, повышение безопасности и комфортности условий проживания населения);
- градостроительные (например, улучшение образа города и повышение эффективности использования территории);
- социально-экономические (например, создание новых рабочих мест и повышение занятости населения).

Перечисленные факторы создают финансовую, социальную, политическую, экономическую стабильность в городе, которая формируется как напрямую через развитие жилищной сферы, так и опосредованно через ее влияние на другие сферы города.

Таким образом, стратегический подход к управлению воспроизводством жилья посредством капитального ремонта жилищного фонда на общегосударственном и региональном уровнях, а также на уровне города является важнейшей насущной необходимостью для обеспечения достойными жилищными условиями всего населения нашей страны.

#### Список использованных источников

1. *Н. В. Васильева.* Управление развитием ЖКХ в новых правовых условиях: учебно-методическое пособие. М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2005.
2. *Е. Б. Смирнов.* Воспроизводство жилищного фонда крупного города в условиях формирования экономических отношений рыночного типа. СПб.: СПбГИЭА, 1997.
3. Российский статистический ежегодник 2010: стат. сб. М.: Росстат, 2010.
4. Социально-экономические проблемы регионального развития // Отв. ред. С. Н. Максимов // Сб. науч. трудов, вып. 3. СПб.: СПбГИЭУ, 2010.
5. *В. С. Чекалин.* Стратегическое управление в городском хозяйстве: учебное пособие. СПб.: СПбГИЭУ, 2001.

**Strategy forming of the city housing stock major repair**  
**S. V. Sidtikov**, PhD (Economics), Professor, head of the department of housing complex management, Saint-Petersburg State University of Service and Economics, Head of Administration of the Nevsky region, Saint-Petersburg.

The article is devoted to the goals, objectives and content of activities related to the strategy forming of the city housing stock repair in modern conditions.

**Keywords:** strategy, strategic, housing stock, major repair.