



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 351.72

**НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ
ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И РЕМОНТОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В
СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ**

**DIRECTIONS FOR IMPROVING THE MANAGEMENT OF THE OPERATION
AND REPAIR OF THE HOUSING FUND IN MODERN CONDITIONS**

Черникова Татьяна Андреевна, студентка магистратуры кафедры экономики и менеджмента, Московский финансово-юридический университет (МФЮА), г. Москва, ул. Введенского, 1а, моб. тел. 8 (915) 090-91-59; e-mail: t_andreevna97@mail.ru

Титова Ольга Валерьевна, Московский финансово-юридический университет (МФЮА), г. Москва, ул. Введенского, 1а, доцент, к.т.н., доцент кафедры экономики и менеджмента, моб. тел. 8 (915) 229-83-05; e-mail: ovt08@mail.ru

Chernikova Tatyana Andreevna, Master's student of the Department of Economics and Management, Moscow Financial and Law University (MFYuA), Moscow, st. Vvedensky, 1a, mob. tel. 8 (915) 090-91-59; e-mail: t_andreevna97@mail.ru

Titova Olga Valerievna, Moscow Financial and Law University (MFYuA), Moscow, st. Vvedensky, 1a, Associate Professor, Ph.D., Associate Professor of the Department of Economics and Management, mob. tel. 8 (915) 229-83-05; e-mail: ovt08@mail.ru

Аннотация: В настоящее время, в России сфера ЖКХ имеет много проблем, которые необходимо решать. Это и недостаток финансирования, текучка кадров, износ основных фондов и т.д. Кроме того, сама технология управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в современных условиях, нуждается в совершенствовании. Ремонт конструкций следует выполнять по разработанному проекту ремонта, с указанием порядка проведения ремонта, технологии, применяемых материалов, а также вида и типа оборудования. Однако сам проект ремонта, его состав, порядок разработки, согласования и утверждения не регламентирован ни в этих, ни в связанных с ними нормативно-технических документах. В связи с вышеизложенным, автором настоящей статьи, была предпринята попытка научного анализа и критического осмысления направлений совершенствования управления эксплуатацией и ремонтом жилищного фонда в современных условиях.

Abstract: At present, in Russia, the housing and communal services sector has many problems that need to be addressed. This is the lack of funding, staff turnover, depreciation of fixed assets, etc. In addition, the very technology of managing the operation and repair of the housing stock in modern conditions needs to be improved. Repair of structures should be carried out according to the developed repair project, indicating the procedure for repair, technology, materials used, as well as the type and type of equipment. However, the repair project itself, its composition, the procedure for development, coordination and approval are not regulated either in these or in related regulatory and technical documents. In connection with the foregoing, the author of this article made an attempt at scientific analysis and critical reflection on the directions for improving the management of the operation and repair of the housing stock in modern conditions.

Ключевые слова: жилищный фонд, эксплуатация и ремонт, совершенствование управления, технология ремонта, проект ремонта.

Keywords: housing stock, maintenance and repair, management improvement, repair technology, repair project.

В создании технической системы (в данном случае речь идет о воссоздании технической системы – многоквартирного жилого дома) участвует кооперация многих организаций различных организационно-правовых форм, между которыми для эффективности и обеспечения надежности и высокого качества производимой продукции требуется организация строго определенного и оперативного взаимодействия. Для этого необходима многоуровневая комплексная система руководящих, нормативно-технических, правовых и методических документов по обеспечению эффективности функционирования системы.

Алгоритм разработки организационно-технологического механизма совершенствования организационно-технологической подготовки капитального ремонта ОИ МКД базируется на проведенном анализе структурных компонентов существующей системы, выявленных недостающих организационных и методических элементах в этой системе и формировании комплекса мероприятий организационно-технологического и регламентно-правового действий, обеспеченных нормативными и методическими документами обязательного и рекомендательного применения.

Отсутствие взаимоувязанных между собой нормативно-методических документов, устанавливающих порядок подготовки и передачи в капитальный ремонт эксплуатируемых МКД, создаёт проблемы во взаимоотношениях между заказчиком, подрядчиками и собственниками (арендаторами) помещений в капитально ремонтируемых зданиях, что отрицательно сказывается затем на ходе работ.

Отсутствие документов, устанавливающих нормативную продолжительность капитального ремонта ОИ МКД (как отдельных видов ремонтно-строительных работ, так и МКД различных типов и технического состояния) не позволяет при заключении контрактов (договоров) определять реальные сроки капитального ремонта и доводить их до сведения собственников помещений.

Одним из наиболее значимых негативных последствий отсутствия нормативной базы капитального ремонта ОИ МКД является, отсутствие нормативов, устанавливающих правила производства и приёмки ремонтно-строительных работ, что практически исключает возможность ведения строительного контроля при капитальном ремонте. Это, как было показано, влечёт за собой во многих случаях неудовлетворительное качество выполняемых работ.

Выбор рациональных технологических решений по капитальному ремонту ОИ МКД является одной из приоритетных задач для подрядных организаций, которые находятся в условиях детерминированных условиями конкурса сроков проведения работ и ресурсного обеспечения, связанного с финансированием со стороны заказчика.

При конкурсном отборе подрядных организаций устанавливаются сроки проведения капитального ремонта ОИ МКД, предусмотренные государственным контрактом, нарушение которых не допустимо и может иметь для подрядных организаций негативные последствия и штрафные санкции. Конкурсный отбор осуществляется, как правило, при проведении капитального ремонта за счёт средств бюджетов или с участием средств бюджетов всех уровней, то есть практически во всех случаях, поскольку бюджетное дотирование льготных категорий собственников помещений в многоквартирных домах осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Кроме того, достаточно часто заказчики по капитальному ремонту ОИ МКД (в подавляющем большинстве случаев ими являются региональные фонды капитального ремонта, созданные в соответствии с Жилищным кодексом РФ органами исполнительной власти субъектов РФ) производят конкурсный отбор подрядных организаций и при проведении капитального ремонта без участия бюджетных средств.

Ещё одним фактором, подтверждающим необходимость разработки и практической реализации методических подходов и инструментариев оценки и выбора наиболее рациональных технических и организационно-технологических

решений, является то обстоятельство, что в настоящее время в соответствии с действующим градостроительным законодательством проектная документация на капитальный ремонт в большинстве случаев не разрабатывается.

В этой связи подрядные организации самостоятельно выбирают те или иные варианты выполнения работ при капитальном ремонте ОИ МКД, будучи ограничены только двумя параметрами – стоимостью ремонтно-строительных работ и сроками проведения капитального ремонта (или выполнения отдельных видов работ), оговоренного государственным контрактом или договором (контрактом) с заказчиком.

При этом, не располагая научно обоснованными инструментариями по оценке и выбору рациональных технологических решений, подрядчики в большинстве случаев стремятся к выбору вариантов с применением наиболее дешёвых материалов, не учитывая при этом трудоёмкость ремонтно-строительных работ по выбранному варианту.

В условиях большого выбора представленных на рынке строительных материалов подход, учитывающий только их стоимость, часто приводит к нарушению сроков выполнения работ по капитальному ремонту ОИ МКД из-за того, что не учитываются фактические затраты труда при выполнении отдельных видов ремонтно-строительных работ.

Это характерно, как для сроков выполнения отдельных видов работ, так и сроков завершения всего их комплекса, поскольку, как отмечалось, ведение ремонтно-строительных работ в эксплуатируемых зданиях без отселения проживающих исключает или по крайней мере существенно ограничивает возможность сокращения сроков производства работ за счёт простого увеличения численности работающих. Наиболее существенное значение это имеет, когда речь идёт о видах работ, которые должны быть в обязательном порядке завершены строго к определённому сроку (к началу отопительного сезона, к наступлению периодов с отрицательными среднесуточными температурами и др.).

При детерминированной продолжительности работ по капитальному ремонту ОИ МКД, а также фиксированной их стоимости условиями контракта,

необходимо использовать инструментарий, позволяющий подрядчику сделать выбор наиболее рационального технологического решения по каждому виду работ.

В качестве инструментария для выбора рационального технологического решения адаптирован метод выбора множества недоминируемых вариантов. Его применение основано на формировании показателей эффективности и установлении их весомости, как правило, на основе результатов экспертных опросов.

В процессе исследования для каждой пары вариантов вычисляется множество согласия, которое состоит из индексов тех показателей, по которым каждый последующий вариант не хуже, чем предыдущий.

После вычисления множества согласия определяется множество несогласия, которое состоит из индексов тех показателей, по которым каждый предшествующий вариант превосходит последующий.

Далее составляются матрицы согласия и несогласия, в первой из которых отражена информация о важности показателей (весомости), во второй - о различиях между значениями показателей.

После определения доминирующих матриц согласия и несогласия формируется агрегированная матрица доминирования перемножением соответствующих элементов этих матриц.

В заключении производится удаление менее предпочтительных вариантов. Матрица задает частичное упорядочение на множестве вариантов. Если в столбцах матрицы находятся единицы, то один вариант предпочтительнее другого, как по критерию согласия, так и по критерию несогласия. Из этого следует, что для того, чтобы удалить варианты, которые доминируются другими вариантами, необходимо удалить те варианты, для которых в соответствующих им столбцах агрегированной матрицы доминирования матрицы имеется хотя бы одна единица. Так определяется множество недоминируемых вариантов.

Литература

1. Козлова, А. А. Проблемы при выполнении капитального ремонта жилищного фонда / А. А. Козлова // Студенческий вестник. – 2021. – № 37-3(182). – С. 5-9.
2. Котова, К. С. Проблема реконструкции и капитального ремонта жилищного фонда России с применением современных энергосберегающих решений / К. С. Котова, М. Н. Панова // Научный журнал. Инженерные системы и сооружения. – 2020. – № 2(40). – С. 122-128.
3. Малова, Н. Ю. Повышение эффективности капитального ремонта жилищного фонда за счет использования энергосберегающих технологий / Н. Ю. Малова, В. А. Лыкова, Я. Д. Ткаченко // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2020. – Т. 16. – № 2. – С. 89-96.
4. Мансурова, В. Г. Основные отличия текущего и капитального ремонта жилищного фонда / В. Г. Мансурова // Международный студенческий научный вестник. – 2021. – № 2. – С. 211-217.
5. Мищенко, В. Я. Планирование капитального ремонта жилищного фонда с использованием модификации алгоритмов / В. Я. Мищенко, Е. П. Горбанева, Е. В. Овчинникова // Научный журнал строительства и архитектуры. – 2020. – № 1(57). – С. 51-61.
6. Сергеенков, А. А. Ключевые особенности действующего механизма капитального ремонта многоквартирных домов России / А. А. Сергеенков // Вестник Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова. Вступление. Путь в науку. – 2022. – Т. 12. – № 3(39). – С. 116-127.
7. Шахбанова, И. К. Совершенствование и реализация региональных программ по финансированию и капитальному ремонту многоквартирных домов в России / И. К. Шахбанова, Д. М. Магомедов // Вестник Московского гуманитарно-экономического института. – 2022. – № 2. – С. 209-220.

References

1. Kozlova, A. A. Problems in the implementation of capital repairs of the housing stock / A. A. Kozlova // Student Bulletin. - 2021. - No. 37-3 (182). – P. 5-9.
2. Kotova, K. S., Panova M. N. The problem of reconstruction and overhaul of the housing stock in Russia with the use of modern energy-saving solutions. Engineering systems and structures. - 2020. - No. 2 (40). – P. 122-128.
3. Malova, N. Yu. Improving the efficiency of capital repairs of the housing stock through the use of energy-saving technologies / N. Yu. Malova, V. A. Lykova, Ya. D. Tkachenko // Economics of construction and urban economy. - 2020. - Т. 16. - No. 2. – P. 89-96.
4. Mansurova, V. G. The main differences between the current and major repairs of the housing stock / V. G. Mansurova // International Student Scientific Bulletin. - 2021. - No. 2. – P. 211-217.
5. Mishchenko, V. Ya. Planning of the overhaul of the housing stock using the modification of algorithms / V. Ya. Mishchenko, E. P. Gorbaneva, E. V. Ovchinnikova // Scientific journal of construction and architecture. - 2020. - No. 1 (57). – P. 51-61.
6. Sergeenkov, A. A. Key features of the current mechanism for the overhaul of apartment buildings in Russia / A. A. Sergeenkov // Bulletin of the Russian Economic University. G.V. Plekhanov. Introduction. Path to science. - 2022. - Т. 12. - No. 3 (39). – P. 116-127.
7. Shakhbanova, I. K. Improvement and implementation of regional programs for financing and overhaul of apartment buildings in Russia / I. K. Shakhbanova, D. M. Magomedov // Bulletin of the Moscow Humanitarian and Economic Institute. - 2022. - No. 2. – P. 209-220.

© Черникова Т.А., Титова О.В., 2022 Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №7/2022.

Для цитирования: Черникова Т.А., Титова О.В. НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЭКСПЛУАТАЦИЕЙ И РЕМОНТОМ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ // Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №7/2022.