

Y.A. Nikolikhina

MODERN LEGISLATIVE AND ORGANIZATIONAL POLICY TRENDS IN RESIDENTIAL PROPERTY MAINTENANCE

Yliya Nikolikhina – engineer-economist ZAO "Stroitel'naya Kompaniia "Temp", Saint-Petersburg; **e-mail:** julie_nikolihina@mail.ru.

The article deals with legislative and organizational policy trends within residential property maintenance to wit - introduction of institution of investments projects independent expertise and audits. Important questions are being raised with regard to the increase in tariffs for energy resources, the correctness of functioning of the selected scheme of residential property maintenance with account to energy efficiency potential and the overhaul repair programme for block of flats. The article presents data on commissioning of new housing units in Russia in 2013 as well as the overview of the increase in payment for the utilities. The author pays attention to the latest technological solution - construction of individual heating stations as the basic pledge for development of new energy-saving technologies and for updating national housing and communal services system.

Keywords: residential property maintenance; utilities; overhaul repair; energy-saving technologies.

Ю.А. Николихина

СОВРЕМЕННЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ И ОРГАНИЗАЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ ЭКСПЛУАТАЦИИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Юлия Аркадьевна Николихина – инженер-экономист ЗАО «Строительная компания "Темп"», г. Санкт-Петербург; **e-mail:** julie_nikolihina@mail.ru.

В статье рассмотрены тенденции законодательной и организационной политики эксплуатации объектов жилой недвижимости, а именно внедрение института негосударственной экспертизы и аудит инвестиционных проектов. Поднимаются актуальные вопросы повышения тарифов на энергоресурсы, правильности работы выбранной схемы организации эксплуатации объектов жилой недвижимости с учетом потенциала энергоэффективности и программы капремонта по многоквартирным жилым домам. Представлены данные по вводу в эксплуатацию жилья за 2013 год по России, а также по увеличению платежей граждан за коммунальные услуги. Уделено внимание современному технологическому решению – организации индивидуальных тепловых пунктов как залога развития новых энергосберегающих технологий и обновления жилищно-коммунального комплекса страны.

Ключевые слова: эксплуатация объектов жилой недвижимости; коммунальные услуги; капитальный ремонт; энергосберегающие технологии.

Вопросы жилищной политики, повышения тарифов на энергоресурсы, правильности работы выбранной схемы организации эксплуатации объектов жилой недвижимости не теряют свою актуальность.

С ноября 2011 года действует институт негосударственной экспертизы. По-

ложительным моментом стало право выбора экспертной организации, что привело к сокращению сроков и стоимости проведения экспертизы, а также пути доведения проектной документации до абсолютного соответствия установленным требованиям. Качество проектной документации – это качество будущего строи-

тельного продукта, комфорт и безопасность пребывания людей, если это жилое или общественное здание, а также размер затрат на его содержание. В связи с этим улучшение качества подготовки проектной документации – основная цель введения нового института. На данном этапе необходимо доработать информационную открытость и урегулировать конкурентные отношения между негосударственной и государственной экспертизами на уровне субъектов РФ.

С 2014 года инвестиционные проекты, включенные в Федеральную адресную инвестиционную программу (ФАИП), стоимостью более 8 млрд. рублей, обязаны проходить независимый технологический и ценовой аудит. Он позволит изучить технологические и стоимостные решения, их соответствие современным технологиям и заданным требованиям, проверить обоснованность расходов. Аудит может стать обязательным для проектов, финансируемых за счет бюджета, инвестиционных проектов государственных компаний и естественных монополий, а его результатом станут изменения госпрограмм или инвестпрограмм компаний. Минимальная стоимость объекта, подлежащего аудиту, в 2015 году должна составить 3 млрд. руб. В 2014 году аудит планируется провести по 120 объектам, к 2018 – 220.

Количество введенного в эксплуатацию за 2013 год жилья – 70 млн. 600 тыс. кв. м по всей России, что является отражением показателя 0,49 кв.м на человека. При этом нормативное значение, к которому стремится отрасль – 1 кв. м на человека. Объем ипотечного кредитования за 2013 год составил 1 трлн. 354 млн. рублей, рост по отношению к предыдущему году – 31% – огромный скачок [9].

Однако положительные тенденции намечаются совместно с нарастающими и углубляющимися проблемами. Например, стабильный прирост по промышленности строительных материалов охватывает не только прирост по объемам, но также по стоимости, что закономерно приведет к удорожанию цен на жилье. Основополагающие задачи в данном секторе: внедре-

ние энергосберегающих технологий в производство, применение энергосберегающих стройматериалов в строительстве, оптимизация логистики и разработка сырья.

Помимо удорожания цен на жилье отмечается рост тарифов жилищно-коммунального хозяйства, который не только опережает в 1,5 раза официальную инфляцию, но практически втрое превышает рост доходов населения.

К настоящему времени уровень развития строительных материалов и технологий достиг того, что эксплуатация жилых домов при своевременном проведении текущих ремонтов возможна на протяжении 20–40 лет. Для реализации существующего потенциала энергоэффективности на уровне многоквартирного дома необходимо заменить изношенные внутридомовые сети, провести санацию зданий, оборудовать дома современной автоматикой.

Федеральный закон Российской Федерации от 28.12.2013 г. № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» содержит перечень работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемому за счет взносов граждан: лифтовое оборудование, внутридомовые инженерные системы, крыша, подвалы, фундамент, фасад, установка общедомовых счетчиков тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа, а также узлы управления этими ресурсами.

К 1 января 2014 г. субъекты должны были подготовить региональные программы капремонта по всем многоквартирным жилым домам, не признанным аварийными.

Минимальный размер взноса на капремонт, а также предельные индексы и индексы изменения размера платы за коммунальные услуги будут установлены до 1 июля 2014 г.

Расчет стоимости коммунальных услуг – важный и достаточно обоснованный вопрос со стороны потребителей, так как средний рост платы граждан за комму-

нальные услуги в 2013 г. составил 110,1%. Из рассмотренных 57 субъектов в девяти рост превысил 112%, среди них Орловская (114,8%), Ленинградская (113,5%), Рязанская области (113,4%). Наименьший рост стоимости услуг ЖКХ в 2013 г. произошел в Республике Бурятия (104,8%) и Архангельской области (105,1%) [8].

В стратегии развития электросетевого комплекса на период до 2030 года планируется повышение надежности, качества и доступности услуг. Одна из основных целей – снижение потерь электрической энергии при ее передаче по электрическим сетям. У зарубежных компаний указанные потери на уровне 6–8% от полезного отпуска, а в России – 11% (данная величина варьируется в разрезе регионов страны).

Также зарубежный опыт использования современного оборудования и материалов показывает, что реконструированное централизованное отопление в комплексе с современными техническими решениями, в т.ч. индивидуальными тепловыми пунктами (ИТП), организованными непосредственно в МКД, может стать ключом к развитию новых энергосберегающих технологий и обновлению жилищно-коммунального комплекса. В отличие от Центральной и Западной Европы, применяющей автономное теплоснабжение, в странах Северной Европы (где климат близок к российскому) распространено центральное теплоснабжение. В крупных городах, таких как Хельсинки и Копенгаген, его доля приближается к 90%. Использование независимых, закрытых схем ИТП, дает возможность разграничить поставщика тепла и абонента, а также организовать грамотный учет, обеспечить безопасность и надежность всей системы. Главное преимущество ИТП – автоматическое управление, которое регулирует его работу – передачу теплоносителя к системам отопления, ГВС и вентиляции, анализирует энергопотребление, выбирая наилучший вариант для экономии, защищает от неожиданных аварий, дает возможность интеграции в системы автоматизированного учета и диспетчеризации верхнего уровня.

Опыт внедрения и анализ результатов работы системы автоматизированного регулирования теплоснабжения на блочном тепловом пункте демонстрируют экономию энергоресурсов и денежных средств: расход горячей воды на рециркуляцию снижается на 20–25%, а экономия электроэнергии на перекачку теплоносителя – на 15–20%.

Разработка и внедрение новых технологий, модернизация ранее построенных жилых зданий, формирование модели управления многоквартирными домами с мотивационными механизмами, касающимися как собственников помещений, так и профессиональных управленцев жилой недвижимостью – задачи, которые позволяют двигаться дальше, повышая условия проживания граждан и оптимизируя затраты в области эксплуатации жилищного фонда страны.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон Российской Федерации от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон Российской Федерации от 28 ноября 2011 г. № 337 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (ред. от 26.03.2014 г.) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416 (ред. от 26.03.2014 г.) «О порядке осуществления деятельно-

сти по управлению многоквартирными домами». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утвер-

ждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

7. *Васильева Н.В.* Управление развитием жилищной сферы в регионах России: факторы эффективности: монография. СПб.: Изд-во СПбГИЭУ, 2012. 271 с.

8. Услуги в сфере ЖКХ. 2014. № 5. С. 4.

9. Ценообразование и сметное нормирование в строительстве. 2014. № 2. С. 67.