

УДК 332.81, 332.87

Производственно-технологические риски капитального ремонта многоквартирного дома



Миронова М.Д.

Доктор экономических наук,
профессор кафедры финансового менеджмента
Казанского (Приволжского) федерального университета



Вицев М.Ю.

Кандидат экономических наук,
старший преподаватель кафедры экспертизы
и управления недвижимостью Казанского государственного
архитектурно-строительного университета

Жилищный фонд, являясь частью жилищно-коммунального хозяйства, реализует основную потребность населения – потребность в жилье. Воздействие факторов внешней среды снижает потребительские характеристики и технические показатели жилищного фонда. Реализация капитального ремонта многоквартирного дома обеспечивает сохранение и модернизацию существующего жилищного фонда.

В статье рассматривается структура производственно-технологических рисков капитального ремонта многоквартирного дома, оказывающих влияние на качество капитального ремонта.

Ключевые слова: капитальный ремонт, сохранение и развитие жилищного фонда, производственно-технологические риски.

В настоящее время острота жилищной проблемы в стране не ослабевает. По данным Федеральной службы Государственной статистики, количество многоквартирных домов, имеющих износ от 30 до 65 % и требующих капитального ремонта, составило 1639451. В них проживают около трети населения Российской Федерации. Объем ветхого и аварийного жилья в многоквартирных домах составляет 93,9 млн. кв.м [1].

В России потребность в обновлении жилищного фонда достаточно высока. Основными причинами выбытия жилья являются следующие:

физический износ, переоборудование под нежилые цели, стихийные бедствия и производственно-технические аварии. Динамика соотношения ветхого и аварийного жилищного фонда отражена в таблице 1.

Таблица 1

Ветхий и аварийный жилищный фонд РФ, млн.кв.м [1]

| Годы | 2000 г. | 2001 г. | 2003 г. | 2005 г. | 2007 г. | 2008 г. | 2009 г. | 2010 г. | 2011 г. | 2012 г. |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Весь ветхий и аварийный жилищный фонд | 65,6 | 87,9 | 91,6 | 94,6 | 99,1 | 99,7 | 99,5 | 99,4 | 98,9 | 99,9 |
| Ветхий | 56,1 | 80,0 | 78,4 | 83,4 | 84,0 | 83,2 | 80,1 | 78,9 | 78,4 | 77,7 |
| Аварийный | 9,5 | 7,9 | 13,2 | 11,2 | 15,1 | 16,5 | 19,4 | 20,5 | 20,5 | 22,2 |
| Выбытие по ветхости и аварийности | 2,2 | 2,2 | 1,9 | 2,1 | 2,6 | 2,3 | 2,9 | 2,6 | 2,4 | 3,0 |

В современных условиях от финансового состояния и финансовых возможностей управляющего субъекта в жилищно-коммунальной сфере зависит как полнота и качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, так и степень износа и уровень комфортности эксплуатируемого многоквартирного дома (МКД). Использование коммунальной и жилищной инфраструктур, являющихся, по сути, непрерывно функционирующей системой жизнеобеспечения территорий, накладывает определенные требования на деятельность управляющих субъектов и обуславливает возникновение рисков, способных снизить эффективность управления.

Организационно-финансовые риски управляющих субъектов в сфере ЖКХ формируются, исходя из основных направлений взаимодействия основных субъектов – потребителей и производителей жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ), а также органов местного самоуправления.

Реализация рисков в жилищно-коммунальной сфере для управляющей компании и подрядной организации может повлечь полную или частичную потерю планируемой прибыли. Вместе с тем реализация неблагоприятных событий обуславливает также потери в результатах хозяйственной деятельности УК ЖКХ и подрядных организаций, которые выражаются в снижении количественных и качественных показателей жилищно-коммунальных услуг. Таким образом, для предприятий ЖКХ, как и для предприятия, осуществляющего капитальный ремонт, величина материального ущерба непосредственно связана с реализацией рисков.

Согласно полученным нами экспертным оценкам (r_i) производственно-технологических рисков, влияющих на качество капитального ремонта, наиболее высокие риски обусловлены событиями, представленными в таблице 2. Также по данным экспертного опроса был определен удельный вес g_i каждого события, который измеряет силу влияния фактора на качество капитального ремонта. При этом сумма всех весов каждого события удовлетворяет условию (1):

$$\sum g_i = 1, \quad (1)$$

Количественная оценка величины производственно-технологических рисков предприятия, осуществляющего капитальный ремонт

| № п/п | Факторы, оказывающие наиболее существенное влияние на результаты проведения капитального ремонта | Экспертная оценка риска, r_i | Вес, g_i | Оценка риска с учетом его веса, $r_i \times g_i$ |
|-------------------------------|--|--------------------------------|------------|--|
| 1 | Неисправность оборудования | 0,25 | 0,296 | 0,074 |
| 2 | Аварии основного оборудования | 0,25 | 0,333 | 0,083 |
| 3 | Недостаточное техническое перевооружение предприятия | 0,15 | 0,185 | 0,028 |
| 4 | Износ основных фондов | 0,17 | 0,185 | 0,031 |
| $\sum_{i=1}^4 r_i \times g_i$ | | | | 0,216 |

Анализ оценки рисков с учетом их веса, основанной на экспертных оценках, показал, что наибольшую долю в интегральной (суммарной) оценке производственно-технологических рисков, влияющих на качество капитального ремонта многоквартирного дома, имеет риск аварий основного оборудования ($R_i = r_i \times g_i = 0,083$).

Если рассматривать шкалу рисков, в которой количественные показатели суммарной оценки риска (R_i) соответствуют определенным качественным показателям, то при $R_i = 0$ риск отсутствует, $0 < R_i < 0,25$ – риск незначительный, $0,25 \leq R_i < 0,5$ риск ниже среднего уровня, $R_i = 0,5$ – риск среднего уровня, $0,5 < R_i < 0,75$ риск выше среднего уровня, $0,75 \leq R_i < 1,0$ риск высокого уровня, $R_i = 1$ риск очень высокий.

Таким образом, интегральная оценка производственно-технологических рисков, оказывающих наибольшее влияние на качество капитального ремонта, показывает, что уровень данного вида рисков при осуществлении капитального ремонта незначительный. Но при этом, рассматривая влияние риска с позиции достижения основной цели капитального ремонта многоквартирного дома – реализации определенных технических характеристик жилищного фонда и улучшение его потребительских характеристик, производственно-технологические риски могут способствовать довольно существенному (по сравнению с допустимыми отклонениями 2-5 % [2]) отклонению от запланированных показателей, что существенно снижает качество проведенного капитального ремонта в целом.

Осложняют деятельность управляющих и подрядных организаций ЖКХ риски неплатежей населения, которые, по мнению экспертов, вызываются такими факторами, как неоднородный социальный состав собственников и нанимателей в рамках одного МКД жильцов и, как следствие, слабая мотивация жильцов к самоуправлению жилым фондом, несовершенная процедура заключения договоров управляющей организации и собственников и нанимателей, а также оказывающий наиболее значительное влияние

Таблица 2

фактор снижения платежеспособности населения.

Отсутствие согласованных действий УК и местной администрации, непрозрачность формирования тарифов на ЖКУ, невыполнение обязательств по реализации бюджетного финансирования обуславливают возникновение

специфично отраслевого риска – риска бюджетных неплатежей.

Чрезвычайные ситуации в жилищно-коммунальной сфере различной природы обуславливают реализацию риска банкротства управляющей организации.

Проведенный нами SWOT-анализ дает представление о сильных и слабых сторонах, а также о возможностях и угрозах, возникающих в процессе капитального ремонта МКД (табл. 3).

Наряду с затратами на строительные-монтажные работы при проведении капитального ремонта по объектам выполнение каждого вида работ может оцениваться с помощью индикаторов I_j , показывающих отношение фактического выполнения объема каждого вида работ к плановому показателю, при этом значение индикаторов находится в интервале $0 \leq I_j \leq 1$. В этом случае с помощью индикаторов можно определить границы возможного отклонения фактического объема каждого вида работ к плановому показателю. Интегральный индикатор является количественной характеристикой качества капитального ремонта. Например, при заданном допустимом отклонении фактического объема работ по капитальному ремонту многоквартирного дома к плановому показателю 2 % (0,02) значение интегрального индикатора не должно быть ниже 0,98 ($I \geq 0,98$). При допустимом отклонении фактического объема работ по капитальному ремонту к плановому показателю 5 % (0,05) значение интегрального индикатора не должно быть ниже ($I \geq 0,95$).

При проведении такой оценки наряду с работниками жилищной инспекции и управляющей компании важно привлекать членов совета МКД как основных заинтересованных представителей собственников жилья.

Основными причинами неэффективного использования финансовых средств при проведении капитального ремонта могут быть такие, как:

1) низкая квалификация рабочей силы;

2) несоблюдение подрядной организацией технологии ремонтных работ при капитальном ремонте жилых домов;

3) неверные решения при составлении проектно-сметной документации;

4) устаревшее оборудование;

5) отклонение от стандартов и нарушение технологического режима при производстве ремонтных работ.

Таким образом, качество капитального ремонта многоквартирных домов зависит от объективности поступающей информации и определяется непрерывным мониторингом качества производимых работ и управленческими решениями, основанными на учете качественной и количественной оценок производственно-технологических рисков.

В заключение можно отметить, что противостоять плохому ремонту наших домов в сложившихся условиях может в первую очередь профессионализм управляющих организаций, основанный на знаниях проблем капитального ремонта со всей спецификой его организации и технологии производства работ. Значительная доля ветхих и аварийных домов в жилищном фонде РФ диктует необходимость решения двуединой задачи: увеличение объемов капитального ремонта при сохранении высоких показателей его качества. Успешное решение данной задачи будет иметь большое значение для повышения качества жизни населения.

Таблица 3

SWOT-анализ капитального ремонта МКД

| Сила | Слабость |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – Сохранение жилищного фонда; – Повышение качества жилой среды после проведения КР; – Контроль качества КР на всех стадиях. | <ul style="list-style-type: none"> – Разнородная структура жильцов по уровню дохода; – Низкий уровень самоорганизации жильцов; – Влияние погодных условий на качество проведения КР; – Стесненность условий работы, т.к. в летний период многие жители МКД переезжают на дачи и работники не имеют доступа в квартиры. |
| Возможности | Угрозы |
| <ul style="list-style-type: none"> – Планирование мероприятий по минимизации потерь при проведении капитального ремонта; – Начисление пени при неуплате взносов на КР; – Передача долгов по неуплате взносов на КР коллекторским агентствам; – Осуществление энергосервиса. | <ul style="list-style-type: none"> – Производственно-технологические риски; – Риск неплатежей за ЖКУ и капитальный ремонт; – Риск бюджетных неплатежей; – Риск банкротства. |

Литература:

1. Федеральная служба государственной статистики. – URL: <http://www.gks.ru>
2. Буркеев Д.О. Управление качеством жилой среды в программах капитального ремонта объектов недвижимости и реконструкции недвижимости: автореф. дис. ... канд. эконом. наук. – Казань, 2014. – 24 с.
3. Гассуль В.А. Управление капитальным ремонтом многоквартирного дома в системе ЖКХ. Пособие для практической деятельности работников ТСЖ, ЖСК, управляющих компаний и жилищных агентств. – Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 154 с.
4. Риск-менеджмент в сфере жилищно-коммунальных услуг и проектом финансировании строительства: учеб. пособ. / М.Д. Миронова, А.И. Романова, Д.С. Новиков, Г.М. Харисова. – Казань, КГАСУ, 2014. – 108 с.

Engineering and Manufacturing Risks of Major Repairs of an Apartment Block

M.D. Mironova
Kazan (Volga Region) Federal University

M.Yu. Virtsev
Kazan State University of Architecture and Engineering

Residential stock, being a part of housing maintenance and utilities, actualizes the major demand of the population, housing demand. Environmental factors decrease consumer appeal and performance indicators of residential stock. Major repairs of apartment blocks provide maintenance and modernization of the existing residential stock.

The paper deals with the structure of engineering and manufacturing risks of major repairs of an apartment block, affecting the quality of major repairs.

Key words: major repairs, conservation and development of residential stock, engineering and manufacturing risks.

