

УДК 332.832.5.001.71.

**Концепция финансирования капитального ремонта  
многоквартирных домов при менеджменте инноваций  
в системе управления жилищно-коммунальным комплексом**

М.В. Семенов,  
maksx600@mail.ru

Воронежский государственный архитектурно-строительный университет

*Рассматриваются существующие проблемы финансирования капитального ремонта многоквартирных домов. Предложена концепция финансирования капитального ремонта многоквартирных домов при проведении капитального ремонта на инновационной основе.*

Ключевые слова: капитальный ремонт, многоквартирный дом, жилищно-коммунальное хозяйство

**Classification assessment of structural components and engineering systems of apartment buildings in the management of innovation in the management of municipal complex**

M. V. Semenov,  
maksx600@mail.ru

Voronezh State University of Architecture and Civil Engineering

*Existing problems of efficiency of carrying out of major repairs of apartment houses are considered. The complex approach of an estimation of a condition of apartment houses for preparation of carrying out of major repairs on an innovative basis is offered.*

Keywords: Repair of buildings, innovation, public utilities, apartment house,

Жилой сектор как конечный потребитель ТЭР является вторым по величине [1]. Потенциал энергосбережения в секторе можно реализовать при проведении выборочного капитального ремонта на основе инноваций, затрагивая проблемные направления и дефекты, возникающих в конструктивных элементах, инженерных системах и коммуникациях в процессе эксплуатации многоквартирных домов. Именно за счёт широкомасштабного внедрения инновационных технологий и мероприятий при проведении капитального ремонта можно добиться повышение энергоэффективности практически в два раза. Потенциал экономии топливно-энергетических ресурсов в жилищном

секторе приблизительно равен: по тепловой энергии 42%, по воде – 26%, по электроэнергии – 38%, по природному газу около 30%. Путём повышения энергоэффективности и внедрения инновационных технологий и мероприятий государство может помочь собственникам жилых помещений сократить свои ежегодные расходы на оплату ЖКУ в среднем примерно на 187 миллиардов рублей [2].

За счёт внедрения инновационных технологий и мероприятий при проведении и капитального ремонта, можно значительно повысить энергоэффективность МКД, но для максимального эффекта необходимо инвестировать значительные средства. К сожалению, на реализацию полного комплекса работ по капитальному ремонту на инновационной основе средств из бюджетов различных уровней не хватит на долгосрочную реализацию программы капитального ремонта на инновационной основе. По этому необходимо разработать концепцию финансирования капитального ремонта с участием всех уровней государственной власти, банковской системы, инвесторов и собственников жилых и не жилых помещений.

Изучив предложенные модели финансирования программ капитального ремонта [1,2,3,4] автором был предложена модернизированная концепция финансирования проведения на основе инноваций (рис 1.), которая базируется на четырёх источниках финансирования: из бюджетов различных уровней, банковских кредитов, средств агентств по инновациям и средств собственников жилых и нежилых помещений.

Первым шагом для развития концепции является создание Фонда капитального ремонта многоквартирных домов, который в свою очередь будет участвовать в программах софинансирования ремонта на региональном и муниципальном уровнях и будет предоставлять гарантии банкам по кредитам для собственников жилых и не жилых помещений. Правительству РФ из федерального бюджета необходимо выделить банковской системе субсидии для предоставления беспроцентных и льготных кредитов на внедрение инноваций при проведении капитального ремонта.

Так же необходимо разработать особые условия по процентам софинансированию из региональных и муниципальных бюджетов программ капитального ремонта в зависимости от типа ремонта и проценту внедрения инновационных технологий и мероприятий.

Особое внимание стоит уделить контролю внедрения инновационных технологий и мероприятий, потому что практика показывает что подрядные организации пытаются сэкономить и отклоняются от оборудования и мероприятий, представленных в проекте на капитальный ремонт. Контроль возвести на органы архитектурно-строительного надзора и жилищной инспекции региональной и муниципальной.

Единая база данных энергоэффективных и энергосберегающих инновационных технологий в строительстве и ЖКК позволит собственникам помещений, подрядным и эксплуатирующим организациям выбирать экономически и социально эффективные инновационные технологии для конкретного проекта (рис 2).

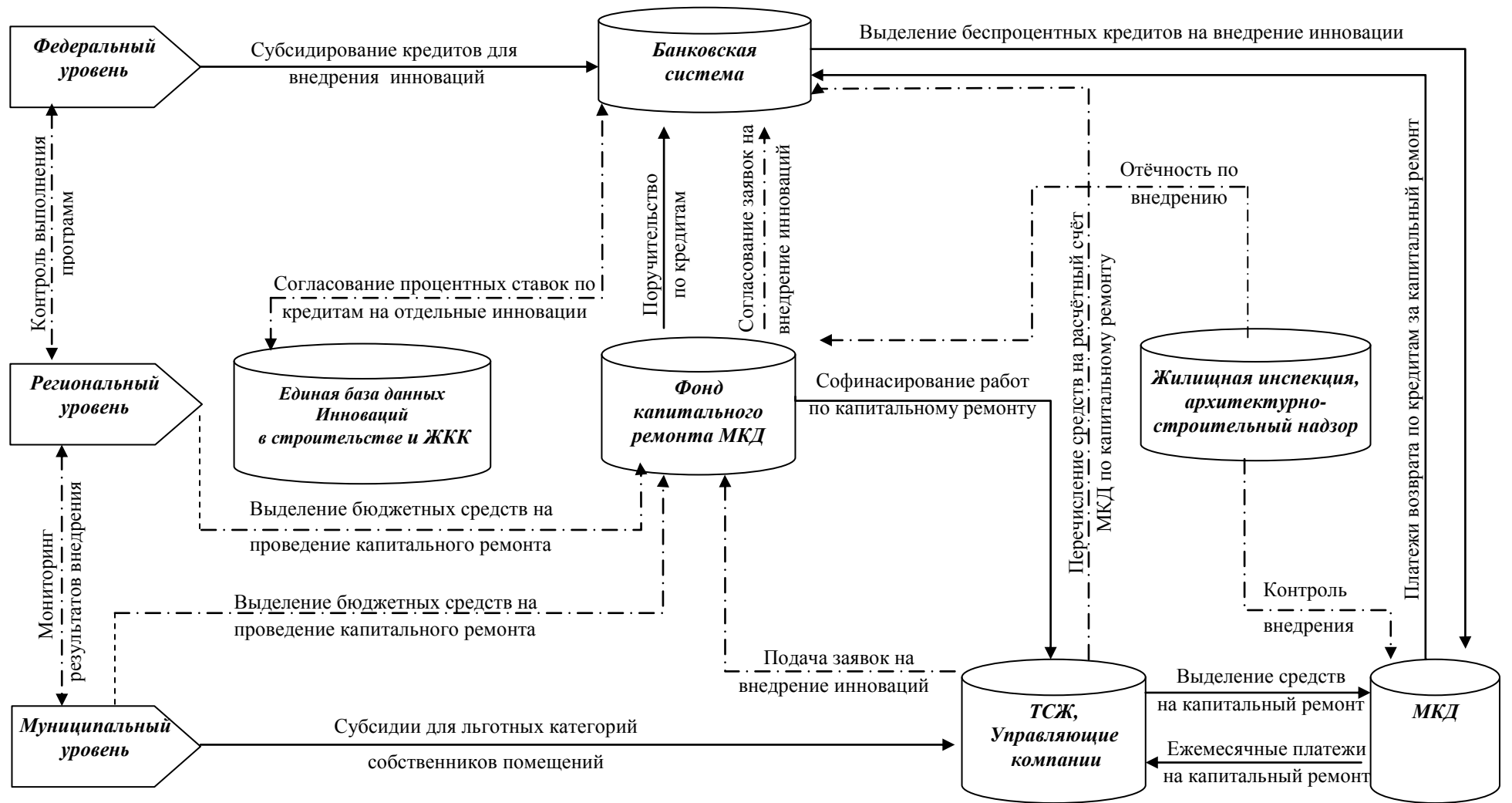


Рисунок 1.– Концепция финансирования капитального ремонта многоквартирных домов на основе инноваций

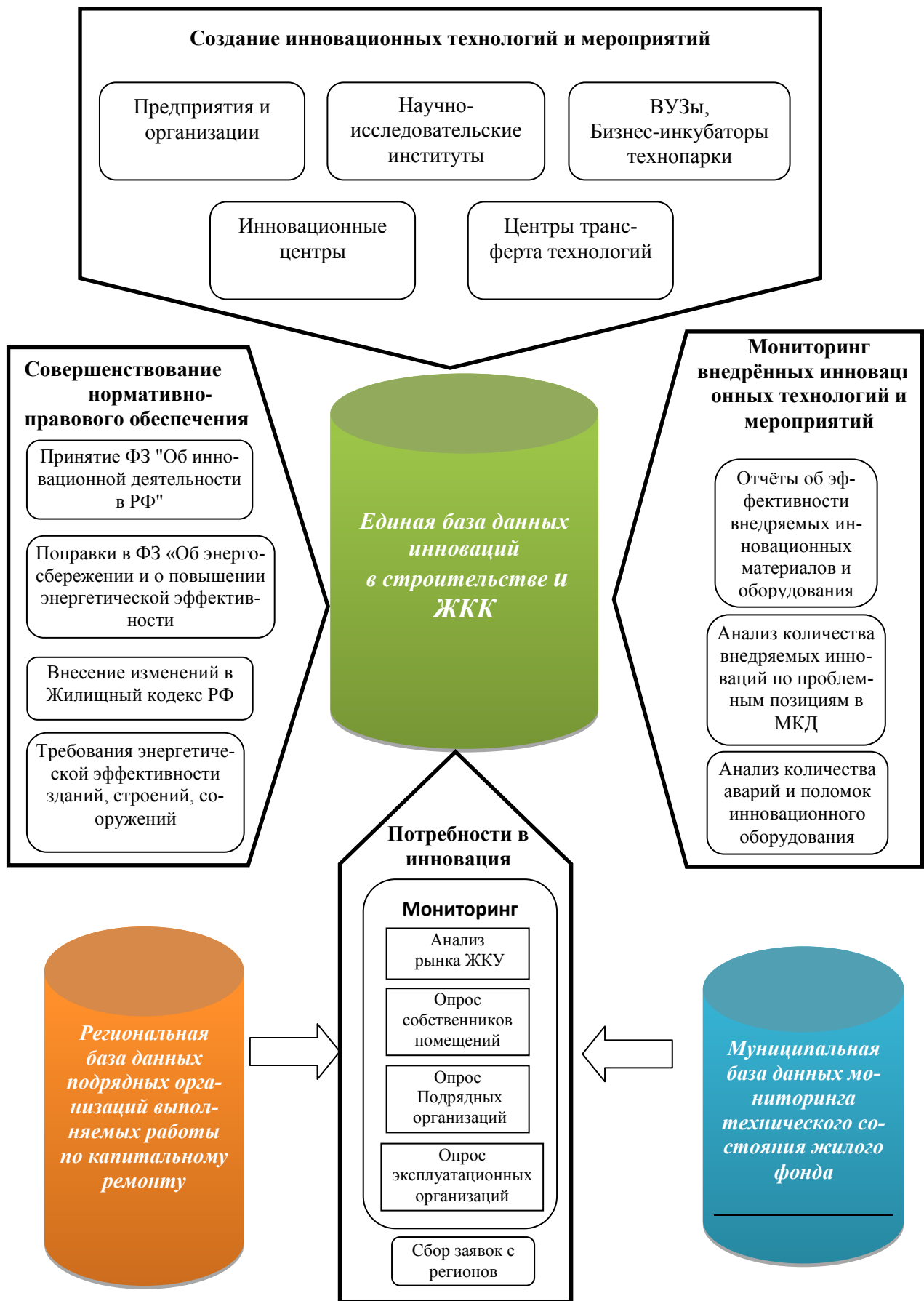


Рисунок 2 – Схема менеджмента формирования инновационных технологий и мероприятий в жилищно-коммунальном комплексе

Мониторинг результатов внедрения инноваций, прежде всего, выявит наиболее эффективные инновационные технологии и мероприятия, и позволит внедрять их массово для различных типов и временных периодов застройки находящихся в эксплуатации жилых домов.

Концепция позволит, прежде всего, финансово простимулировать собственников жилых и нежилых помещений для внедрения инноваций при капитальном ремонте МКД, проследить за движениями финансовых потоков и снизить нагрузку с бюджетов всех уровней

#### Библиографический список:

1. Энергоэффективность в России: скрытый резерв [Текст]. - Отчет группы Всемирного Банка – М.: ЦЭНЭФ, 2009 – 166 с.
2. Финансирование капитального ремонта и повышения энергоэффективности многоквартирных жилых домов в России [Текст]: Международная финансовая корпорация. Европейский банк реконструкции и развития. М.: Алекс, 2012. – 34 с.
3. Экономический анализ: ситуации, тесты, примеры, задачи, выбор оптимальных решений, финансовое прогнозирование: Учеб. пособие [Текст] / Под ред. М. И. Баканова, А.Д. Шеремета. – М.: Финансы и статистика, 2000. – 656 с.
4. Кукушкин, Ю. Ю. Экономический механизм планирования и финансирования капитального ремонта жилищного фонда крупного города : на примере Санкт-Петербурга [Текст]: автореферат дис. ... канд. экон. наук. : 08.00.05 / Кукушкин Юрий Юрьевич. – СПб., 2008. – 168 с.