

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

Хохлова Наталья Сергеевна,

канд. экон. наук,

Байкальский государственный университет,

г. Иркутск,

Ермакова Татьяна Трофимовна,

магистрант,

Байкальский государственный университет,

г. Иркутск

Гутник Евгения Трофимовна,

Иркутский ГАУ им. А.А. Ежовского,

г. Иркутск

ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ – ОБЪЕКТАМИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ НА ПРИМЕРЕ АО «ВОСТОЧНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫМИ СИСТЕМАМИ» Г. ИРКУТСКА

Аннотация. Рассматриваются вопросы сохранения, содержания и текущего ремонта многоквартирных домов, относящихся к объектам культурного наследия (МКД-ОКН), находящихся в управлении АО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами». На примере города Иркутска мы выяснили, что вопрос финансирования содержания и ремонта многоквартирных домов, имеющих статус памятника архитектуры, стоит достаточно остро. Существующий тариф на содержание и ремонт МКД-ОКН является недостаточным для осуществления необходимых мер, направленных на поддержание сохранности объекта культурного наследия. Вынесено предложение по расчету тарифа на содержание и ремонт МКД-ОКН с учетом внесения дополнительных расходов на разработку проектно-сметной документации и оплату государственной экспер-

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

тизы, так как ремонтные работы необходимо проводить в соответствии с проектно-сметной документацией, прошедшей государственную экспертизу. Для сохранения исторического наследия и эффективного управления объектами культурного наследия, органы власти должны взять на себя ответственность и бремя расходов на создание единой специализированной управляющей организации.

Ключевые слова: объекты культурного наследия, жилой фонд, многоквартирные дома, сохранение ОКН, исторические города, содержание ОКН, текущий ремонт ОКН, тарифообразование, управляющие компании.

Иркутская область, и прежде всего г. Иркутск, обладают уникальным историко-культурным наследием, имеющим не только региональное и всероссийское, но и мировое значение. Актуальность сохранения и комплексной реконструкции историко-культурного наследия особенно возросла в настоящее время, когда этот ресурс приобрел экономический интерес. Всего на территории региона насчитывается 8 тыс. памятников. На портале открытых данных Министерства культуры РФ в городе Иркутске по состоянию на 1 июня 2018 года зарегистрировано 645 объектов культурного наследия, в том числе федерального значения 568 объектов, регионального значения – 74 объекта, местного (муниципального) значения – 3 объекта.

Управляющая компания АО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами» начала свою деятельность постановлением мэра г. Иркутска № 031-06-900/6 «Об учреждении открытых акционерных обществ», принятом в соответствии с Концепцией развития жилищно-коммунального хозяйства в Иркутской области Администрации Иркутской области и комитета по жилищной политике. Организация является одной из наиболее динамично раз-

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

вивающихся компаний в сфере оказания услуг по управлению многоквартирными домами.

В настоящее время АО «Восточное управление ЖКС» осуществляет управление, содержание и ремонт 791 ед. многоквартирных домов. Взаимоотношения между собственниками и управляющей компанией оформлены Договорами управления, редакция которых утверждалась на собраниях собственников многоквартирных домов. Общая площадь обслуживаемого жилого фонда на конец 2018 года составила 987 090 кв. м.

С увеличением количества обслуживаемых многоквартирных домов увеличивается и количество жилых домов относящихся к объектам культурного наследия (ОКН). В процентном соотношении доля ОКН оставалась примерно на одном уровне от 10,2 % (2017 г.) до 13,4 % (2014 г.) (рис. 1). В 2018 году доля ОКН от общего количества обслуживаемых домов составляет 12,9 % (табл. 1). В период с 2014 года по 2018 год количество жилых домов относящихся к объектам культурного наследия выросло с 37 до 102 объектов, что соответствует темпу роста 186 процентных пункта.

Таблица 1.

Количество обслуживаемых многоквартирных домов и объектов культурного наследия, относящихся к жилому фонду АО «Восточное управление ЖКС» г. Иркутск.

№	МКД	2014	2015	2016	2017	2018	Темп роста, %
1	Всего, шт.(или ед.)	277	687	803	975	791	286
2	ОКН	37	75	99	99	102	276
3	% ОКН от МКД	13,4	11	12,3	10,2	12,9	96

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

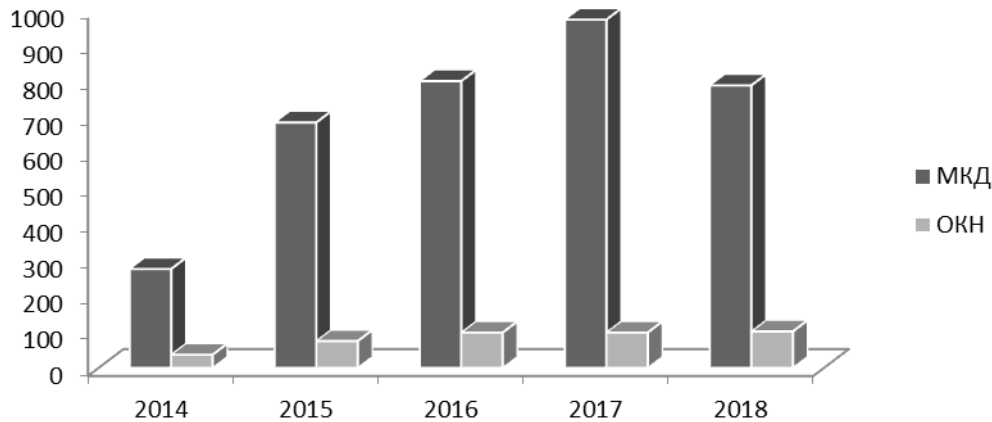


Рисунок 1. Доля объектов культурного наследия относящихся к жилому фонду АО «Восточное управление ЖКС» г. Иркутск

Управляющая организация обслуживает разные по конструктивному исполнению, по давности постройки и техническому состоянию Деревянное зодчество требует наибольшего внимания со стороны администрации города, т.к. разрушение таких построек протекает быстрее, чем построек из камня и кирпича. Деградация деревянного центра напрямую отражается на внешнем виде города, качестве и условиях его жизнедеятельности, потере имиджа и утрате традиций столичного центра. Из общего количества обслуживаемых (791) домов, наибольшая доля приходится на деревянные многоквартирные дома – 442, из них к объектам культурного наследия относится 72 дома, что составляет более 70%. Общая картина по типу строений обслуживаемых домов представлена на рисунке 2.

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

	федерального	областного	местного	выявленные		федерального	областного	местного	выявленные		федерального	областного	местного	выявленные		федерального	областного	местного	выявленные
687	1	53	0	45	803	1	45	0	53	975	0	45	0	54	791	0	45	0	57

В соответствии с жилищным кодексом примерный перечень услуг, связанных с содержанием жилья и оплачиваемых за счет платы за содержание жилья, утверждается на общем собрании собственников жилья. Ремонт жилья, включающий в себя текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома, объектов придомовой территории, по перечню работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемых за счет платы за ремонт жилья согласуется по каждому дому отдельно [1]. Составляется примерный план работ на текущий год и голосованием принимается тариф на содержание жилья, который делится на само содержание и текущий ремонт. Размеры платы за содержание жилья, за ремонт жилья, определяются как произведение соответствующей цены на общую площадь жилого помещения. Так на текущий ремонт многоквартирных домов, относящихся к объектам культурного наследия, средний тариф в месяц в 2014 г. составил 4,16 руб., 2015 г. – 3,01 руб., 2016 г. – 2,71 руб., 2017 г. – 3,03 руб., 2018 г. – 3,58 руб. (табл. 4).

Таблица 4.

Плановый сбор средств на текущий ремонт АО «Восточное управление ЖКС», в т.ч. с ОКН, относящихся к жилому фонду, г. Иркутск [3]

Год	Всего домов	Всего средств на текущий ремонт,	Площадь, кв.м.	ОКН	Всего средств на текущий ре-	Площадь, кв.м.	Средний тариф на текущий ремонт	Средний тариф на текущий ремонт
-----	-------------	----------------------------------	----------------	-----	------------------------------	----------------	---------------------------------	---------------------------------

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

		руб.			монт, руб.		руб./кв.м . в год	руб./кв.м . в месяц
2014	277	10 677 015	577553	37	1 646 427	32966	49,94	4,16
2015	687	24 987 624	677077	75	1 421 247	39306	36,16	3,01
2016	803	25 019 534	770919	99	1 443 171	44440	32,47	2,71
2017	975	30 405 471	906823	99	1 738 640	47748	36,41	3,03
2018	791	42 976 546	895938	102	2 050 550	47748	42,95	3,58

В управляющей компании на каждый дом рассчитан тариф на содержание и текущий ремонт с учетом обязательных требований действующего законодательства. Тарифом предусмотрены расходы для выполнения полного минимального перечня услуг. Размер тарифа непосредственно зависит от конструктивного решения дома (в том числе этажность, применяемые материалы кровли, фасада и пр.), степени его благоустройства (наличия инженерных коммуникаций), процента износа конструктивных элементов, размеров и благоустройства придомовой территории, требующей содержания.

Для наглядного примера мы рассмотрели пять разных по исполнению и техническому состоянию многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, обслуживаемых управляющей организацией АО «ВУ ЖКС». В таблице 5 приведены действующие тарифы рассматриваемых домов. Данные тарифы рассчитаны по общему принципу расчета тарифов на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов, принятой в управляющей организации, без применения каких-либо специальных норм для объектов культурного наследия.

Таблица 5.

Действующие тарифы, рассчитанные по общему принципу расчета тарифов на содержание и текущий ремонт многоквартирных домов АО «Восточное управление ЖКС», г. Иркутск [3].

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

АДРЕС МКД-ОКН	Содержание, руб/кв.м.	Всего в год на содержание, руб.	Текущий ремонт, руб/кв.м.	Всего в год на ремонт, руб.
5-й Армии, 28	9,35	144019,9	4,6	70084,6
Желябова, 3	9,38	282255,5	4,6	136915,0
Ленина, 7-а	19,64	105419,7	26,3	141275,2
Марата, 34-а	5,96	23015,1	2,5	9692,6
Российская, 23	7,78	81419,3	4,0	41337,5

По данным, представленным управляющей организацией, а также размещенным на сайте управляющей компании АО «ВУ ЖКС» средний тариф по содержанию составляет 10,95 руб/кв.м., по статье текущий ремонт – 2,7 руб/кв.м. При этом часть домов обслуживается по результатам открытого конкурса, организованного Администрацией города Иркутска по экономически невыгодному, ветхому и аварийному жилому фонду, где тарифы утверждаются Администрацией, и другая часть домов, которые обслуживаются на основании решений общих собраний собственников, где тарифы утверждались общим решением. Сводные данные приведены в таблице 6.

Таблица 6.

Средний тариф по содержанию и текущему ремонту МКД-ОКН АО «Восточное управление ЖКС», г. Иркутск [2].

	Всего домов	В том числе ОКН	Средний тариф по Содержанию, руб/кв.м.	Средний тариф по Текущему ремонту, руб/кв.м.
по открытому Конкурсу	541	58	13,4	0,9
по Решению собрания собственников	430	44	8,9	4,2

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

Анализируя конкурсную документацию по проведению открытых конкурсов по отбору подрядных организаций для обслуживания жилого фонда, можно сделать вывод, что данными документами практически не усматривается необходимость проведения текущего ремонта. Данные дома перед проведением конкурсов обследованы не были. Расчеты стоимости необходимых ремонтов выполнены не были. В результате такого безответственного подхода со стороны организаторов, открытых конкурсов, управляющая организация не имеет финансовой возможности произвести весь перечень необходимых работ, а фактически выполняет работы только по устранению аварийных ситуаций.

Специалистами управляющей организации проведено обследование общего имущества домов с составлением дефектных ведомостей, а также локальных сметных расчетов по необходимому ремонту. По результатам обследования установлен необходимый объем и виды работ. В связи с тем, что мы рассматриваем многоквартирные дома, являющиеся объектами культурного наследия, обязательно должны быть учтены расходы на разработку проектно-сметной документации и оплату государственной экспертизы, так как ремонтные работы необходимо проводить в соответствии с проектно-сметной документацией, прошедшей государственную экспертизу. Данное требование влечет за собой удорожание стоимости ремонта, по сравнению с домами, не отнесенными к объектам культурного наследия.

Для определения тарифа (Т) за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД-ОКН на 1 кв.м. общей площади помещений в многоквартирном доме, за 60 месяцев (максимально возможный срок действия договора управления) предлагаем использовать следующую формулу 1:

$$T = \frac{P_{\text{СИТР}} + P_y + P_{\text{ПСД}}}{S_{\text{оп}} * 60}, \quad (1)$$

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

где: $P_{СИТР}$ – расходы на содержание и текущий ремонт общего имущества;

где P_y – расходы управляющей компании;

где $P_{псд}$ – **расходы на разработку проектно-сметной документации, лицензированной организацией;**

где $S_{оп}$ – общая полезная площадь дома.

Расходы на содержание и текущий ремонт рассчитываются по следующей формуле (2):

$$P_{СИТР} = P_C + P_{ТР}, \quad (2)$$

где: P_C – расход на содержание МКД, рассчитывается по формуле (3):

$$P_C = \sum P_{Ci}, \quad (3)$$

P_{Ci} – расходы на **осмотр общего имущества, обеспечение готовности внутрименовых инженерных систем и оборудования, поддержание помещений, обеспечивающем нормативную температуру и влажность в таких помещениях; уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, меры пожарной безопасности, содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества и др.;**

где, $P_{ТР}$ – расходы на текущий ремонт, рассчитывается по формуле (4):

$$P_{ТР} = \sum P_{ТРi}, \quad (4)$$

где $P_{ТРi}$ – расходы на выполнение необходимых работ по текущему ремонту.

Расходы на разработку проектно-сметной документации – $P_{псд}$, лицензированной организацией, предлагаем рассчитывать по формуле (5):

$$P_{псд} = P_{пд} + P_{гэ} + P_{ни}, \quad (5)$$

$P_{пд}$ – **расходы на разработку проектной документации;**

$P_{гэ}$ – **расходы на государственную экспертизу;**

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

$R_{ни}$ – расходы на проведение научных исследований.

Используя данную формулу по пяти многоквартирным домам, являющихся объектами культурного наследия, мы произвели расчёты тарифа для выполнения всех необходимых работ согласно действующему законодательству. Результаты приведены в таблице 7.

Таблица 7.

Расчет требуемого тарифа на содержание МКД-ОКН АО «Восточное управление ЖКС», г. Иркутск [4].

АДРЕС МКД-ОКН	Действующий тариф, руб/кв.м.			Требуемый тариф, руб/кв.м.				Дефицит, руб/кв.м.	Коэф. Роста тарифа
	Содержание	Текущий ремонт	итого, руб/кв.м.	Содержание	Текущий ремонт	ПСД	итого тариф, руб/кв.м.		
5-й Армии, 28	9,35	4,6	13,95	25,2	2,85	3,04	31,09	17,14	2,23
Желябова, 3	9,38	4,6	13,98	19,3	84,75	9,53	113,58	99,60	8,12
Ленина, 7-а	19,64	26,3	45,94	32,6	60,45	4,28	97,34	51,40	2,12
Марата, 34-а	5,96	2,5	8,46	16,6	23,08	3,85	43,54	35,08	5,15
Российская, 23	7,78	4	11,78	23,5	114,61	7,46	145,57	133,79	12,36
Средние показатели			18,822				86,22	67,40	6,00

Из таблицы мы видим, что действующие тарифы на содержание и ремонт общего имущества собственников многоквартирных домов в разы меньше, чем требуются для проведения всех необходимых работ по содержанию и ремонту, регламентированных нормативными актами по содержанию ремонту МКД, в том числе и МКД, являющихся объектами культурного наследия.

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

При расчете тарифов по предлагаемой методике, учитывая весь перечень работ и максимальный срок действия договора управления, управляющая организация обязана предложить расчетные тарифы. В нашем примере это тарифы от 31,09 (5-й Армии, 28) до 145,57 (Российская, 23) рублей с одного квадратного метра полезной площади помещения, что в среднем в 6 раз больше, чем действующий (утвержденный общими собраниями собственников) тариф. Это значит, что управляющая компания не сможет выполнить все обязательства, которые возлагаются на нее договором управления.

Судебная практика, за последние годы по вопросам содержания и обслуживания МКД-ОКН, принимает положительные решения по обращению граждан-собственников к управляющим компаниям, и выносит решения, согласно которым управляющая компания обязана осуществлять все работы по текущему содержанию и ремонту общедомового имущества МКД-ОКН. В случае обращения граждан в суд, при возникновении спорных вопросов по содержанию и ремонту МКД-ОКН, управляющей компании придется изыскивать недостающие средства из собранных по установленному договором управления тарифу средств и проводить весь перечень работ за счет компании.

Рассмотрев достаточно подробно вопрос содержания и ремонта многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, можно выделить основные проблемы, возникающие в сфере управления многоквартирными домами, относящимся к объектам культурного наследия и наметить пути их преодоления.

1. Несовершенство законодательной базы в области тарифообразования для ОКН, относящихся к жилому фонду.

2. Несовершенство порядка формирования тарифов для ОКН, относящихся к жилому фонду.

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

3. Неэффективная система управления объектами культурного наследия.

На примере города Иркутска мы выяснили, что вопрос финансирования содержания и ремонта многоквартирных домов, имеющих статус памятника архитектуры, стоит достаточно остро. Существующий тариф на содержание и ремонт МКД-ОКН является недостаточным для осуществления необходимых мер, направленных на поддержание сохранности объекта культурного наследия. Рассчитанный нами тариф в разы превосходит существующий тариф. В соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ, собственник в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения и общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество и вносить плату на содержание и ремонт жилого помещения, а также взносов на капитальный ремонт. Собственники жилых помещений в домах – памятниках культуры даже не знают, что должны заниматься их сохранением. Но проблема в том, что на содержание и ремонт объектов культурного наследия нужно тратить в 2-3 раза больше финансов, чем на простые многоквартирные дома.

В существующих условиях законодательных федеральных, региональных и муниципальных норм, действующих в России и в Иркутске, считаем необходимым и возможным создание специализированной управляющей организации для содержания и ремонта многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия.

Отличительные особенности специализированной по ОКН управляющей организации:

- наличие лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия;

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

- наличие специалистов, аттестованных в федеральных органах охраны, как того требует федеральный закон «Об объектах культурного наследия», которые будут выполнять работы по обследованию объектов и проектированию необходимых работ;

- непосредственное взаимодействие с органами охраны по организации работ по сохранению объектов (получению заданий, разрешений, оформление требуемых при приемке работ, документов);

- подбор подрядных организаций, лицензированных на деятельность на объектах культурного наследия, отобранных в соответствии с законом.

Для сохранения исторического наследия, органы власти должны взять на себя ответственность и бремя расходов на создание единой специализированной управляющей организации. В городе Иркутске достаточно создать одну специализированную управляющую организацию, которая будет выполнять работу по управлению МКД-ОКН. Мы считаем, что создание данной организации на уровне муниципалитета позволит устранить все недостатки управления данной категорией недвижимых объектов. Финансирование данной организации должно производиться через региональный и муниципальный бюджеты и сбор средств собственников за управление МКД. На наш взгляд данная форма управления многоквартирными домами, являющимися объектами культурного наследия является более приемлемой, так как у муниципальных властей появится прямой контроль над расходованием средств, выделяемых на содержание, ремонт и реконструкцию объектов ОКН и над действиями управляющей компании.

При создании такой формы управления МКД-ОКН, работы по сохранению наследия будут подконтрольны органам охраны, что повысит уровень сохранности объектов. Сократится время оформления проектной документации, поиск

Теоретические и прикладные аспекты развития современной науки и образования

подрядных организаций, согласования с органами охраны работ по содержанию и сохранению данных объектов МКД.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1. Жилищный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 27.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.01.2019). – Электрон. текстовые дан. // Консультант Плюс: справ. правовая система.*
- 2. Отчеты о расходовании средств [Электронный ресурс] // АО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами»: сайт. – Режим доступа: <http://vugks.ru/documents/otchety-o-raskhodovanii-sredstv/59.html>.*
- 3. Перечень объектов культурного наследия [Электронный ресурс] // Служба по охране объектов культурного наследия Иркутской области: офиц. сайт. – Режим доступа: <http://irkobl.ru/sites/oknio/nerecen/>.*
- 4. Планы по текущему ремонту [Электронный ресурс] // АО «Восточное управление жилищно-коммунальными системами»: сайт. – Режим доступа: <http://vugks.ru/documents/plans/>.*