

ИНСТИТУТ РЕГИОНАЛЬНЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ИССЛЕДОВАНИЙ

На правах рукописи

МИХАЙЛЕНКО СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

**РАЗВИТИЕ ДОБРОСОВЕСТНОЙ КОНКУРЕНЦИИ
НА РЕГИОНАЛЬНОМ РЫНКЕ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ЖИЛЬЯ**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика)

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель:
доктор экономических наук,
профессор
Зворыкина Татьяна Ивановна

Москва 2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	4
Глава 1 Научные, методические и правовые основы развития добросовестной конкуренции при капитальном ремонте жилья	12
1.1. Теоретические и правовые основы конкуренции, ее роль в развитии экономики региона.....	12
1.2. Суть и содержание капитального ремонта многоквартирных домов как условие поддержания комфортной и безопасной среды пребывания жителей регионов в квартирах	28
1.3 Исторический и зарубежный опыт капитального ремонта жилья и оценка возможности его применения для развития добросовестной конкуренции в России	39
1.4 Роль технического регулирования в поддержании добросовестной конкуренции при капитальном ремонте жилья	45
Глава 2 Исследование конкуренции при капитальном ремонте жилья, выявление проблем, обуславливающих проявление недобросовестной конкуренции в регионах России	51
2.1 Исследование социально-экономического значения капитального ремонта многоквартирных домов и факторы, влияющие на конкуренцию	51
2.2 Формирование методического подхода к анализу конкурентной среды при капитальном ремонте жилья и исследование барьеров входа на рынок.....	77
2.3 Методический подход к определению интегрального показателя безопасности и качества проведения капитального ремонта многоквартирных домов	98
Глава 3 Разработка комплекса мер по развитию добросовестной конкуренции на региональном рынке капитального ремонта многоквартирных домов	111
3.1 Предложения по развитию конкуренции на основе совершенство-	

вания конкурентной среды при капитальном ремонте на национальном, региональном уровне и в рамках саморегулирования ..	111
3.2 Создание модели системы технического регулирования производства работ по капитальному ремонту на региональном уровне и определение состава и структуры нормативных правовых документов для развития добросовестной конкуренции.....	119
3.3 Предложения по совершенствованию организационно-экономических мер развития добросовестной конкуренции при капитальном ремонте жилья в регионе.....	134
Заключение	139
Библиографический список использованной литературы	142
Приложения.....	157
Приложение 1. Информация о реализации региональных адресных программ по капитальному ремонту жилищного фонда.....	157
Приложение 2. Анкета для оценки конкурентной среды при производстве работ по капитальному ремонту многоквартирных домов...	163

Введение

Актуальность темы исследования. Капитальный ремонт жилья, в том числе многоквартирных домов, играет важную роль в социально-экономическом развитии любого региона. В России более трети населения проживает в многоквартирных домах, требующих капитального ремонта. Участниками процесса капитального ремонта выступают ремонтно-строительные организации, жильцы многоквартирных домов, органы исполнительной власти и местного самоуправления, саморегулируемые организации. Взаимодействие между участниками рынка работ по капитальному ремонту, как правило, выстраивается на основе рыночных отношений. В течение последних десяти лет на рынок ремонтно-строительных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов вышло более тридцати тысяч строительных компаний, основная часть которых объединена в саморегулируемые организации, но он остается открытым для отечественных и зарубежных компаний. Рынок капитального ремонта имеет ярко выраженный региональный характер, поскольку производство работ осуществляется непосредственно на территории проживания населения и зависит от местных условий.

Ведущая роль в развитии рынка отводится конкуренции. Она рассматривается как состязательность хозяйствующих субъектов и легализованная форма борьбы за существование, при которой обеспечивается поступательное развитие материально-технической базы общества и научно-технический прогресс. На пути развития конкурентной среды возникают барьеры, одним из которых является недобросовестная конкуренция. Ее следствием выступают ухудшение качества и увеличение сроков проведения капитального ремонта, повышение рисков, связанных с механической, экологической, биологической и имущественной безопасностью, ухудшение санитарного состояния окружающей среды, большие затраты при эксплуатации зданий, ощутимые потери бюджета.

Отечественный и зарубежный опыт свидетельствует, что одним из результативных инструментов снижения недобросовестной конкуренции может стать техническое регулирование. Оно формирует требования к качеству и безопасности работ, ресурсосбережению и энергосбережению, создавая, тем самым, единое экономическое поле для добросовестных предпринимателей.

Таким образом, приведенные выше проблемы требуют глубокого научного осмысления для выявления и обоснования факторов, препятствующих развитию добросовестной конкуренции при производстве работ по капитальному ремонту жилых многоквартирных домов в регионах РФ, в том числе в крупных городах – Москве, Санкт-Петербурге, Казани, Перми, Самаре, а также для предложения форм и методов поддержки добросовестной конкуренции. Добросовестная конкуренция рассматривается как честные взаимодействие и взаимоотношения между участниками рынка капитального ремонта жилья.

Степень изученности проблемы. Теоретическим и практическим аспектам формирования, развития рыночных отношений в региональной экономике посвящен ряд работ. Следует прежде всего отметить труды отечественных ученых: П.И. Бурака, А.Г. Гранберга, Е.Н. Жильцова, А.Н. Кирилловой, И. Косаревой, Н. Кетовой, В.Н. Лексина, М.Б. Мазановой, В.Ю. Морозова, Е.П. Панкратова, В.Г. Ростанца, В.Н. Соловьева, Е.Г. Чистякова и др.

Результаты исследования проблем развития конкуренции отражены в работах ученых: А. Аузана, Н.А. Бурцева, Дж. М. Кейнса, К. Маркса, М.М. Суюнчева, Р.А. Фатхутдинова и др. Однако в указанных работах не рассматриваются специфические экономические проблемы капитального ремонта жилья и развития конкуренции на региональном рынке. Технологические особенности производства работ отражены в трудах зарубежных специалистов Р. Велкадена, М. Кардуея, В. Шмидта и др. Приведенные издания не содержат теоретических и методических положений о развитии добросовестной конкуренции на региональных рынках капитального ремонта и инфор-

мации об участии региональных и муниципальных органов управления в регулировании этого процесса.

Таким образом, сфера капитального ремонта жилья, в том числе многоквартирных домов, с научно-методической стороны остается недостаточно изученной и требует разработки и применения современных методов регулирования, одним из основных среди них является добросовестная конкуренция.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационной работы являются исследование состояния конкуренции на региональных рынках работ по капитальному ремонту многоквартирных домов и разработка на этой основе комплекса научно-методических и практических предложений по применению современных форм и методов развития добросовестной конкуренции, в том числе на основе технического регулирования.

Указанная цель предопределила выбор и необходимость решения следующих исследовательских задач:

- определить особенности, сущность, место и роль капитального ремонта жилья в структуре экономики региона на современном этапе; рассмотреть динамику и тенденции его развития в крупных городах (Москве, Санкт-Петербурге);
- определить характеристики, состав и структуру капитального ремонта многоквартирных домов в российских регионах, а также возможность их нормативной идентификации;
- рассмотреть особенности и сущность конкуренции в регионах при капитальном ремонте многоквартирных домов;
- изучить исторический и зарубежный опыт развития добросовестной конкуренции;
- исследовать барьеры входа на рынок и характерные формы недобросовестной конкуренции;

- дать рекомендации по развитию добросовестной конкуренции при капитальном ремонте многоквартирных домов, как на национальном, так и на региональном уровне, а также в рамках саморегулирования;

- подготовить предложения по формированию организационно-экономического механизма принятия решений региональными операторами при выборе претендентов на выполнение заказа на капитальный ремонт;

- разработать комплекс мер по развитию и применению системы технического регулирования на рынке капитального ремонта многоквартирных домов и требуемый перечень нормативных документов (стандартов).

Объектом исследования являются конкурентные отношения, возникающие при капитальном ремонте многоквартирных домов на региональном рынке и их участники (производители и потребители работ, саморегулируемые организации, региональные и муниципальные органы власти).

Предметом исследования являются методы, формы и инструменты развития и поддержки добросовестной конкуренции между участниками регионального рынка капитального ремонта жилья в субъектах РФ.

Область исследования диссертационной работы соответствует требованиям паспорта научных специальностей ВАК Министерства образования и науки РФ по специальности 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» (региональная экономика), а именно пунктам: 3.7 «Локальные рынки, их формирование, функционирование и взаимодействие, межрегиональная торговля», 3.22 «Эффективность использования материальных и нематериальных факторов развития региональной экономики. Закономерности, особенности организации и управления экономическими структурами в регионе».

Теоретической основой исследования является совокупность научных взглядов, подходов и представлений по дальнейшему развитию региональной экономики в современных условиях, решению проблем проявления недобросовестной конкуренции и повышению качества жизни населения конкретной территории. Используются концептуальные положения теорий

рыночной экономики, в том числе региональной экономики, технического регулирования, управления социально-экономическими системами, а также результаты научных трудов отечественных и зарубежных ученых по этим проблемам.

Методологической базой исследования являются общетеоретические и конкретно-прикладные методы исследования, в том числе социологические методы, методы экономико-статистического, сопоставительного анализа, экспертных оценок, экстраполяции, сценарные методы.

Информационно-статистическую базу исследования составили данные статистических органов РФ, федеральных округов РФ, данные Минпромторга России, Минэкономразвития России, Госстроя России, законодательные и нормативные акты; данные Национального объединения строителей, Института экономики города, Института региональных экономических исследований, научных организаций, публикации в СМИ.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что в нем поставлена и решена важная научная проблема – разработаны научно-методические и практические положения и предложения, направленные на развитие добросовестной конкуренции на региональном рынке капитального ремонта жилья. На защиту выносятся следующие результаты, обладающие элементами научной новизны, разработанные лично автором:

1. Уточнены сущность, место и роль капитального ремонта жилищного фонда в экономике региона как важного элемента социально-экономического развития; обобщены особенности конкуренции на региональном рынке капитального ремонта жилья, такие как: использование в конкурентной борьбе различных форм кооперации производителей, локальный характер конкурентной борьбы, неравные условия для участников регионального рынка в связи с наличием незарегистрированных предприятий и предпринимателей, узкая техническая специализация предприятий в регионе, характеристика деятельности исполнителей; предложены приоритетные направления и принципы развития конкурентной политики при капитальном ремонте.

2. Разработана методика оценки состояния конкурентной среды в регионе при капитальном ремонте многоквартирных домов, основанная на применении методов экономического анализа, социологических исследований и дающая возможность получения оперативной и объективной информации о состоянии регионального рынка, а также позволяющая органам регионального управления принимать адекватные меры по развитию и поддержке конкуренции.

3. Установлено, что существенное влияние на развитие капитального ремонта многоквартирных домов в регионе оказывают административные и экономические барьеры, а также технические требования, предопределяемые процессом инновационного развития, которые могут быть учтены при создании научно обоснованной системы распределения заказов на капитальный ремонт как на федеральном, так и на региональном уровне; для учета технических возможностей предприятий в регионе предложена методика оценки интегрального показателя качества и безопасности ремонта на основе технических требований, предъявляемых к ремонтно-строительным организациям в регионе.

4. Доказано, что региональным рынкам капитального ремонта многоквартирных домов присущи все формы недобросовестной конкуренции, особенно характерными являются: намеренное искажение информации, введение потребителя в заблуждение относительно качества работ, распространение недостоверных сведений о предприятиях и предпринимателях, незаконное использование интеллектуальной собственности; в связи с этим сформированы и обоснованы направления работ по минимизации негативных последствий от недобросовестной конкуренции для региональной экономики.

5. Разработан для региональных рынков жилья комплекс организационных и экономических мер по преодолению возможных проявлений недобросовестной конкуренции в регионе, который включает: предложения по развитию конкуренции на основе совершенствования конкурентной среды, организационно-экономические меры по устранению недобросовестной кон-

курении (как на государственном, так и на региональном уровне), рекомендации по расширению функций и совершенствованию деятельности региональных саморегулируемых организаций на региональном рынке жилья, организационно-экономический механизм принятия решений при выборе претендентов на выполнение заказа на капитальный ремонт жилья, рекомендации по использованию технического регулирования, обеспечивающего своевременность и безопасность выполнения работ по капитальному ремонту, и выбору на этой основе добросовестного исполнителя.

6. Разработаны инструменты технического регулирования капитального ремонта многоквартирных домов по поддержанию добросовестной конкуренции на региональном уровне; подготовлена типовая региональная модель системы технического регулирования, в которой основными элементами приняты регламентирование, стандартизация, добровольная сертификация, аттестация, экспертиза и др.; предложены основополагающие типовые стандарты для региональных саморегулируемых организаций, а также концептуальная структура содержания национального стандарта, определяющего общие для всех регионов требования к качеству и безопасности капитального ремонта жилья и формирующего конкурентное поле для добросовестных исполнителей.

Практическая значимость диссертации состоит в том, что сформулированные в ней основные положения и выводы могут быть использованы региональными органами власти при регулировании взаимоотношений между участниками рынка капитального ремонта многоквартирных домов для развития добросовестной конкуренции: предпринимателями и саморегулируемыми организациями – при выработке и реализации стратегии саморегулирования; общественными объединениями потребителей – при решении задачи формирования добросовестной конкуренции путем независимой оценки или экспертизы.

Материалы диссертационного исследования могут быть использованы также в учебном процессе при подготовке и переподготовке специалистов в области региональной экономики.

Апробация результатов диссертации. Основные положения диссертационного исследования докладывались, обсуждались на международных, национальных и региональных научно-практических и методических форумах, семинарах и конференциях, в том числе на Московском экономическом форуме (ИРЭИ, 21 марта 2013 г.), Московском урбанистическом форуме (ИРЭИ, 7 декабря 2013 г.), XV Международной научно-практической конференции «Наука сервису» (РГУТИС, 26 ноября 2013 г.), II Международном научном конгрессе «Предпринимательство и бизнес: инновационный путь развития» (ФА, 25 июня 2014 г.) XV Международной конференции «Цивилизация знаний: российские реалии» (РосНОУ, 26 апреля 2014 г.) XVII Международной межвузовской научно-практической конференции «Строительство – формирование среды жизнедеятельности» (МГСУ, 26 марта 2014 г.). Отдельные материалы диссертации использованы при разработке двух стандартов НОСТРОЙ, а также в учебном процессе Московского государственного строительного университета при подготовке и переподготовке специалистов в области экономики и управления.

Публикации результатов исследования. Основное содержание диссертации опубликовано в одиннадцати работах общим объемом 5,3 п. л. (лично автором – 4,4 п. л.). В том числе 6 работ изданы в журналах, рекомендованных ВАК, общим объемом 3,3 п. л. (лично автором – 2,5 п. л.).

Структура диссертации. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и библиографического списка использованной литературы, состоящего из 153 наименований. Общий объем диссертации составляет 156 страниц, включая 24 таблицы, 36 рисунков и 2 приложения.

Глава 1. НАУЧНЫЕ, МЕТОДИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ ДОБРОСОВЕСТНОЙ КОНКУРЕНЦИИ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛЬЯ

1.1. Теоретические и правовые основы конкуренции, её роль в развитии экономики региона

Конкуренция как на национальном, так и на региональном уровнях является средством достижения целей рыночной экономики и интересов всех членов общества. Устранение конкуренции нарушает равновесие спроса и предложения и приводит к нерациональному использованию производственных ресурсов. [42]

Общеизвестно, что конкуренция обуславливает необходимость непрерывного совершенствования форм и способов хозяйствования, является двигателем развития самой рыночной функции, способствует повышению качества, сокращению затрат, поиску новых рынков, созданию новых товаров и услуг, применению новых методов предпринимательства. Ряд научных источников [42, 55, 70, 98, 111, 134] позволяет представить роль конкуренции в развитии экономики любого региона (рис 1.1.)

В настоящее время в России наблюдается тенденция сокращения присутствия государства в экономике[42]. За последние пять лет доля хозяйствующих субъектов государственной и муниципальной форм собственности сократилась примерно на 5%. По данным официальных источников[147,148] общее число предприятий по сравнению с 2009 годом увеличилось на 2,8 % и составило более 5 млн. Наибольший рост хозяйствующих субъектов наблюдается в сферах капитального ремонта многоквартирных домов, управления эксплуатацией жилого фонда, операциями с недвижимым имуществом и арендой, оптовой и розничной торговли, транспорта и связи, в сфере обрабатывающих производств.



Рисунок 1. 1. Роль конкуренции в развитии экономики

Снижение числа предприятий отмечается в сельском хозяйстве. Наименее конкурентоспособными отраслями являются: пассажирские авиаперевозки, рынок электроэнергетики, региональные рынки муки и др. [148, 149]

Увеличиваются случаи нарушений антимонопольного законодательства. Более 50% всех нарушений совершают органы власти (принятие не соответствующих антимонопольному законодательству нормативных актов, передача имущества без торгов, предоставление государственных и муниципальных преференций с нарушением установленного порядка). Нарушения антимонопольного законодательства хозяйствующими субъектами связаны со злоупотреблениями доминирующим положением на рынке и картельные соглашения. [153]

Антимонопольное регулирование включает в себя: административный контроль над монополизированными рынками, организационный механизм и антимонопольное законодательство.

Административный контроль монополизированных рынков объединяет способы воздействия на монополизированное производство, при этом при-

меняются финансовые санкции, при систематическом использовании методов нечестной конкуренции предприятие может быть расформировано.

Целью организационного механизма развития конкуренции является антимонопольная профилактика, заключающаяся в последовательной либерализации рынков. Данная политика государства нацелена на создание условий, при которых ведение крупного бизнеса становится невыгодным (снижение таможенных пошлин, отмена количественных квот, поддержка малого бизнеса, упрощение процедуры лицензирования, оптимизация производства и.т.д.).

Наиболее эффективной и развитой формой государственного регулирования монопольной власти является антимонопольное законодательство. Его цель - регулирование структуры отрасли через запрещение предполагаемых слияний крупных фирм, если оно ведет к существенному ослаблению конкуренции или установлению монополии. Антимонопольная практика в то же время не отрицает возможности слияния компаний на «горизонтальной» и «вертикальной» основе.[3,42]

Конкуренция (от лат. *concurrentia* – сталкиваться) – это состязание между производителями (продавцами) товаров, а в общем случае – между любыми экономическими, рыночными субъектами; борьба за рынки сбыта товаров с целью получения более высоких доходов, прибыли, других выгод. [134]

В экономической теории выделяют ряд признаков классификации конкуренции (ценовая, неценовая, потенциальная).

В правовом аспекте важное значение имеет классификация конкуренции на добросовестную и недобросовестную. При недобросовестной конкуренции участники нарушают принятые на рынке правила и нормы конкуренции, вступают в сговор против других конкурентов, стремятся их опорочить, дискредитировать, используют ложную рекламу своей продукции (работ, услуг), устанавливают дискриминационные, иногда демпинговые цены. [134]

В странах с рыночной экономикой за более чем столетнюю историю антимонопольной деятельности сформировалась система разнообразных направлений и методов защиты конкуренции, реализуемых в настоящее время той или иной мере.

Применяемые на практике инструменты регулирования конкуренции базируются на тех или иных моделях экономической теории, предлагающей дифференциацию подходов к различным рыночным структурам (рис. 1.2).



Рисунок 1.2. Способы регулирования рынка в зависимости от типа рыночной структуры.

Опыт зарубежных стран с рыночной экономикой показывает, что рыночная система требует регулирующих воздействий. В странах с рыночной экономикой за более чем столетнюю историю антимонопольной деятельности сформировалась система разнообразных направлений и методов защиты конкуренции. С конца XIX века в промышленно развитых странах было разработано законодательство в области поддержки и защиты конкуренции. [37]

В США антимонопольное законодательство базируется на трех основных законодательных актах:

- Закон Шермана (1890 г.), запрещающий тайную монополизацию торговли, единоличный контроль в той или иной отрасли, сговор о ценах;

- Закон Клейтона (1914), который запрещает ограничительную деловую практику в области сбыта, ценовую дискриминацию, определенные виды слияний, переплетающиеся директораты и др.; в 1950 г. к закону Клейтона была принята поправка Селлера-Кефопера, которая уточняла понятие незаконного слияния (слияния путем скупки активов). Актом Клейтона был поставлен заслон горизонтальным слияниям крупных фирм, поправкой Селлера-Кефопера ограничивались вертикальные слияния (например, производство – сбыт продукции);

- Закон Робинсона-Пэтмэна (1936 г.), в котором был установлен запрет на ограничительную деловую практику в области торговли: «ножницы цен», ценовая дискриминация и др.

В целях развития конкуренции в США применяется механизм лицензирования, а также ряд других регулирующих мер.

Создание единого европейского пространства поставило задачу формирования благоприятного климата для конкурентоспособности европейских предприятий. Законодательство Европейского экономического сообщества (ЕЭС) направлено, в первую очередь, против злоупотреблений, способных повлиять на эффективность торговли между странами и препятствовать образованию единого рынка товаров и услуг [31,50,105,118].

Перед законодательными органами ЕЭС стоит чисто экономическая задача определения формы конкуренции, соответствующей более высокой производительности и растущему уровню прогресса.

Японское законодательство рассматривает конкуренцию в двух аспектах: как отношения между поставщиками однородной продукции конечным потребителям (по горизонтали) и как отношения смежников (по вертикали). Ни одна компания в Японии не может осуществить горизонтальное слияние или объединение, если результатом будет существенное ограничение конкуренции в соответствующей отрасли [42].

Положения японского законодательства по ограничению вертикальной интеграции и созданию монополистических ситуаций на ее основе не имеют

аналогий в антимонопольном праве других стран. Запрещается целый ряд холдинговых компаний на территории Японии, в т.ч. холдинги иностранных компаний. В Японии сложился весьма специфический вид концернов. Практически все крупные предприятия страны представляют собой головные компании многоотраслевых производственно-сбытовых комплексов. Филиальная сеть и субподрядчики обслуживают нужды не только головных предприятий, но и комплексов в целом, а также любых других заказчиков. Поэтому внутри таких групп координация сочетается с конкуренцией.

В Польше конкурентная политика проводится по следующим направлениям: запрет злоупотребления доминирующим положением, контроль за соглашениями и слияниями, за предоставлением государственных льгот и недопущением недобросовестной конкуренции, защита прав потребителей. В стране принят специальный Закон о борьбе с недобросовестной конкуренцией. Закон содержит раздел, который предусматривает, что любое поведение, противоречащее закону или общепринятой практике, может считаться актом недобросовестной конкуренции, при условии, что это нарушает интересы других предприятий или клиентов либо угрожает им.

Центральная роль в реализации конкурентной политики в Японии отводится офису по защите конкуренции и потребителей (ОЗКП), который является полностью независимым от всех экономических ведомств. Вместе с органами защиты конкуренции в 1990 году был создан суд по защите конкуренции и прав потребителя. Работа суда включает не только антимонопольное законодательство, но и вопросы государственного регулирования отдельных отраслей экономики. Суд действует как суд первой инстанции.

Первые законы, направленные на защиту конкуренции были приняты в Европе ещё более века назад, в Великобритании, например, (1883 и 1887 гг.: законы о фабричных и товарных знаках) и в Германии (1896 г.: закон против недобросовестной конкуренции). В начале прошлого века под влиянием антимонопольного движения появились антимонопольные законы и в других

англосаксонских государствах – Австралии, Канаде, также за ними последовали континентальные европейские страны (40-50-е годы прошлого века).

Так как, в течение конца XX века увеличилось влияние процессов экономической глобализации, практически все развитые страны усилили свои законы о конкуренции, а некоторые ввели в действие новые, направленные на создание антимонопольных барьеров.

Рассматривая европейский опыт, можно отметить, что при разработке механизмов развития конкуренции особое внимание уделялось контролю за злоупотреблением своим положением отдельных хозяйствующих субъектов, которые негативно отражались на социально-экономическом развитии общества. Так называемый бихевиористский (поведенческий) подход.

При этом подходе требуется создание специальных административных органов, которые должны контролировать, анализировать и прогнозировать состояние конкуренции на различных рынках, и осуществлять меры по развитию добросовестной конкуренции.

Так, на пример регулирование размещения государственных заказов в Германии осуществляется в соответствии с национальным законодательством и директивами Европейского Союза. К германским нормативно-правовым актам в этой части относятся законы: «О противодействии ограничению конкуренции»; «Об ускорении реализации частно-государственного партнерства и об улучшении правовых рамочных условий государственно-частного партнерства»; постановление «О размещении государственных заказов»; положение о госзаказе на услуги, часть «А» (VOL/A); положение о госзаказе на строительные услуги (VOB/A), часть «А»; положение о госзаказе на услуги лиц свободных профессий (VOF) и д.р.

В качестве законодательных актов Европейского Союза в этой области выступают Договор стран-членов ЕС и директивы Совета ЕС, координирующие процедуру выдачи государственных заказов: 92/50/ЕЭС от 18.06.1992; 93/36/ЕЭС от 14.06.1993; 93/37/ЕЭС от 14.06.1993; 2004/18/ЕС от 31.03.2004.

Исходя из этого, размещение государственных заказов в Германии, будь-то: выполнение работ, закупка товаров, оказание услуг и т.д. происходит по правилам свободной конкуренции и абсолютной прозрачности. Каждый участник конкурса имеет равные права и возможности, а заказы получают наиболее опытные, конкурентоспособные и надежные игроки.

Так же отметим, что к участникам тендера могут применяться специфические требования актуальные лишь в определённых субъектах государства. Например, такие как: доказательства того, что поставляемая продукция не была произведена с использованием принудительного или детского труда, а также, требования по созданию определенного количества рабочих мест и пр. Также к иностранным подрядчикам могут предъявляться такие барьеры как необходимость прохождения сложной процедуры аттестации предприятий в соответствии с национальными требованиями.

Германское законодательство в области выдачи государственных заказов постоянно модернизируется. Главным направлением совершенствования является повсеместное использование средств электронной информации для обеспечения максимальной прозрачности процедур размещения государственных заказов (электронный аукцион, электронный каталог, единая федеральная Интернет-платформа (www.evergabe-online.de), а также разработан поэтапный план перехода всего процесса размещения заказов в электронную форму.

В Германии, не малое внимание уделяется тенденции развития сферы государственно-частного партнерства (ГЧП) и долговременного эффективно-го сотрудничества. Это относится, прежде всего, к реализации инфраструктурных проектов, включая строительство и эксплуатацию транспортных, обеспечивающих и коммуникационных сетей, а также объектов социальной сферы, сфер безопасности и жизнеобеспечения.

Основными инновационными элементами являются:

- тесное сотрудничество государства и субъектов частного права.

- предприниматели принимают часть рисков государственных заказчиков на себя.

- предприниматели, реализуя свои преимущества, достигаемые, прежде всего, на основе долгосрочного сотрудничества, оказывают влияние на решения властей. Подобное взаимодействие, не вступая в противоречие с законодательными принципами, стимулирует образование новых способов работы и организации.

- альтернативные формы финансирования, которые разрабатываются с учетом различного уровня рисков и предоставляют обеим сторонам долгосрочные бюджетные преимущества.

Один из главных постулатов экономики Великобритании гласит, что основой развития бизнеса является конкурентный рынок, участники которого имеют равные права на развитие и продвижение своих продуктов. Великобритания относится к передовым державам мира с развитой экономикой, финансовой и торговой системой. Правительство Великобритании отслеживает ситуацию на мировых рынках и своевременно регулирует внутренний рынок так, чтобы участники рынка имели лучшие условия для развития в современном мире.

В Великобритании основным направлением регулирования экономики выделяется противодействие недобросовестной конкуренции, устранение попыток крупными компаниями и корпорациями использовать доминирующее положение на рынке. Функции антимонопольного органа в Великобритании возложены на правительственное Управление добросовестной конкуренции (the Office of Fair Trading),

В повседневной деятельности OFT опирается на закон о защите конкуренции 1998 года, the UK Competition Act 1998,

На основании предоставленных полномочий OFT издает инструкции, разъясняющие основные аспекты государственной защиты конкуренции, а также устанавливает требования для предпринимателей, при выполнении которых они признаются соблюдающими антимонопольное законодательство Великобритании. Вместе с тем, существует ряд отраслей, в которых парал-

тельно с OFT надзорные функции возложены на другие организации такие как:

- Управление связи и коммуникаций, the Office of Communications;
- Управление по рынкам газового и электрического снабжения, the Gas and Electricity Markets Authority;
- Управление по регулированию железнодорожного транспорта, the Office of Rail Regulation;
- Управление гражданской авиации, the Civil Aviation Authority);
- Управление водоснабжения, the Water Services Regulation Authority
- Управление по коммунальным услугам Северной Ирландии the Northern Ireland Authority for Utility Regulation

OFT подготавливает отдельные публикации инструкций для директоров организаций и для их подчиненных, вместе с тем, данные правила и примеры не являются обязательными для исполнения и соблюдения, так разработать универсальную, пригодную для всех организаций методику невозможно.

Контроль за выполнением антимонопольного законодательства в Великобритании осуществляется на основе договора о функционировании Европейского союза и закона «О защите конкуренции» 1998 года, the Competition Act 1998. Данные нормативные документы запрещают заключать соглашения и совершать действия с целью недопущения, ограничения или изменения условий конкуренции, а также совершать действия по злоупотреблению доминирующим положением на рынке.

В Великобритании поводом для проведения проверки соблюдения антимонопольного законодательства может стать полученная из любого источника информации о нарушении условий конкурентной борьбы.

OFT принимает меры для сбора как можно больше таких сведений, вместе с тем, отсеивая ложную информацию и клевету.

Основными источниками информации OFT являются:

- собственные службы мониторинга рынка;

- сотрудничество с (независимыми источниками) гражданами, обладающими информацией о картельном сговоре.

- прием жалоб по специальной горячей линии и в общественной приемной

- информация, которая предоставляется Европейской комиссией в европейской системе надзора за состоянием конкуренции, the European Competition Network.

OFT допускает возможность предварительных консультаций перед официальной подачей заявления. Неофициальный контакт с сотрудниками антимонопольного ведомства поможет составить свой документ юридически грамотно, а также подтвердить, что предмет жалобы входит в сферу применения закона the Competition Act 1998, при этом всем обратившимся лицам гарантируется конфиденциальность дело о нарушении антимонопольного законодательства на стадии неофициального контакта (до подачи официального заявления) не открывается.

В российском законодательстве частично отражен зарубежный, прежде всего, европейский, опыт антимонопольного регулирования, но отличие от аналогичных антимонопольных законов стран с развитой экономикой состоит в том, что Закон России направлен на ограничение монополистической деятельности не только хозяйствующих субъектов, но и органов власти.[50]

В России монополизм был вызван не экономическими причинами, а обусловлен тотальным огосударствлением экономики и централизацией ее регулирования. Высокая степень монополизации за годы советской власти стала привычной для управляющих структур, руководителей предприятий, населения. основополагающим документов в России в области антимонопольного законодательства вначале стал Закона Российской Федерации «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» от 22 марта 1991 г., в который в дальнейшем неоднократно вносились изменения и дополнения. Закон определял организационные и правовые основы предупреждения и пресечения: монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции на товарных рынках в Российской Федера-

ции; ограничения конкуренции федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, иными наделенными функциями или правами указанных органов власти органами или организациями. Закон был направлен на обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, поддержки конкуренции, свободы экономической деятельности на территории Российской Федерации, а также на создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

С развитием рыночных отношений возникла необходимость уточнения и расширения многих положений законодательства о конкуренции. В связи с этим введен Закон Российской Федерации «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 26 июля 2006 г.[3]. Закон объединил два ранее действовавших закона: Закон РСФСР от 22 марта 1991 г. № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках» и Федеральный закон от 23 июня 1999 г. № 117-ФЗ «О защите конкуренции на рынке финансовых услуг» и, тем самым, устанавливает единые нормы по защите конкуренции на товарных рынках и на рынках финансовых услуг.

Закон определяет статус антимонопольного органа в качестве федерального органа исполнительной власти, руководство которым осуществляет Правительство РФ. Федеральный антимонопольный орган для осуществления своих полномочий вправе создавать территориальные органы и назначать их руководителей, а также наделять территориальные органы полномочиями в пределах своей компетенции. В законе используется единое наименование «антимонопольный орган» как в отношении федерального антимонопольного органа, так и в отношении его территориального органа.

Закон определяет две функции в качестве основных для антимонопольного органа:

- обеспечение государственного контроля соблюдения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами

местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов власти или органов местного самоуправления или организациями, Центральным банком Российской Федерации, физическими лицами, хозяйствующими субъектами, в том числе финансовыми организациями и организациями, являющимися субъектами естественных монополий;

- предупреждение и пресечение монополистической деятельности, недобросовестной конкуренции и иных нарушений антимонопольного законодательства со стороны указанных выше лиц, органов и организаций.

В настоящее время антимонопольное законодательство России состоит из актов разной правовой силы – Конституции РФ (ст. 8 п.1 и ст. 34 п.2) [1], Закона Российской Федерации «О защите конкуренции» [3], «О естественных монополиях», «О рекламе» [7] и др., Указов Президента Российской Федерации, постановлений и распоряжений Правительства Российской Федерации, актов государственных органов. Антимонопольная составляющая есть также в Гражданском и Уголовном кодексах РФ и Кодексе об административных правонарушениях. Конкурентное право связано с законодательством о защите прав потребителей, с созданием механизма регулирования естественных монополий, инвестиционной и страховой деятельностью.

В соответствии с законом «О защите конкуренции» [3] конкуренция – состязательность хозяйствующих субъектов – легализованная форма борьбы за существование, при которой обеспечивается поступательное развитие материально-технической базы общества и научно-технический прогресс. Недобросовестная конкуренция по закону [3]- любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам или их деловой репутации.

Учитывая особую важность становления благоприятной конкурентной среды во многих субъектах Российской Федерации, разрабатываются регио-

нальные программы развития конкуренции. В целях мониторинга состояния конкуренции программами предусматривается система показателей (указывается динамика показателей, а также разрабатываются прогнозные показатели) такие как:

- уровень развития конкуренции, в том числе (различия между российскими и мировыми, региональными ценами на отдельные виды товаров и услуг и др.);

- административные барьеры, включая показатели входа на рынки;

- концентрация на ряде наиболее важных товарных рынков, в том числе показатели численности и долей участников рынков;

- показатели, характеризующие контроль за соблюдением антимонопольного законодательства (включающие сведения о количестве нарушений, выразившихся в злоупотреблении хозяйствующими субъектами доминирующим положением; ограничивающих конкуренцию соглашениях и согласованных действиях хозяйствующих субъектов; принятии ограничивающих конкуренцию актов и осуществлении ограничивающих конкуренцию действий органов государственной власти и органов местного самоуправления).

Также программы содержат разрабатываемые специальные меры развития конкуренции в отдельных отраслях.

Учитывая, что рынок строительства и ЖКХ относятся к сферам деятельности, определяющим важнейшие факторы жизни человека, большое внимание уделяется развитию конкуренции в данных сферах. Так, например, в сфере капитального ремонта многоквартирных домов и жилищно-коммунального хозяйства приоритетными направлениями конкурентной политики являются:

- стимулирование энергоэффективности, развитие рынка услуг строительных компаний, управляющих компаний и энергосервисных компаний;

- формирование системы тарифообразования, направленной на привлечение в отрасль частных инвестиций, переход к долгосрочным методам тарифного регулирования с применением метода доходности инвестированно-

го капитала, стимулирование снижения издержек организаций коммунального комплекса;

- создание условий для привлечения к капитальному ремонту частных организаций, в том числе с использованием механизмов применения концессионных соглашений;

- обеспечение информационной прозрачности деятельности организаций строительного и коммунального комплекса.

На строительном рынке, это следующие меры:

- обеспечение равных условий при получении государственных и муниципальных заказов путем создания системы электронных торгов, а также обеспечение равного доступа к ним всех субъектов хозяйственной деятельности;

- совершенствование сметного ценообразования в РФ, позволяющее обеспечить достоверность расчетов стоимости строительной продукции на ранних стадиях строительного процесса, организация экспертизы качества проектной документации объектов капитального строительства;

- упрощение процедуры выдачи разрешений на строительство и разработка технических норм, формализующих требования к биологической, химической, промышленной и иным видам безопасности.

Как известно, конкурентная среда любого отраслевого рынка формируется под влиянием пяти основных сил, определяющих интенсивность конкуренции: 1) отраслевых производителей, 2) покупателей, 3) поставщиков ресурсов, 4) наличия потенциальных конкурентов, 5) наличия товаров-заменителей [42,135]. Сформированная под воздействием данных сил конкурентная среда не является статичной, конкурентные условия постоянно изменяются, находясь под воздействием следующих факторов:

- изменения в динамике роста отрасли, влияющие на отраслевое равновесие, отраслевые барьеры и приток инвестиций;

- изменения потребительских предпочтений и способов использования продукта, приводящие к модификации каналов сбыта и наборов услуг;

- технические изменения, оказывающие влияние на изменение границ отрасли, уровень издержек и оптимальный размер предприятия;
- изменения продукции, определяющие степень ее дифференциации, границы отрасли и рыночные доли фирм;
- глобализация производства, влияющая на уровень издержек, размещение производства и характер управления. Изменения в образе жизни, обуславливающие трансформации в отраслевом спросе и отраслевой структуре экономики.

В обобщенном виде на рис. 1.3. представлены задачи по совершенствованию инструментов экономического регулирования конкуренции.



Рисунок 1.3. Задачи по совершенствованию инструментов экономического регулирования конкуренции

1.2. Суть и содержание капитального ремонта многоквартирных домов как условие поддержания комфортной и безопасной среды пребывания жителей регионов в квартирах

Особое значение для населения любого региона имеет не ремонт производственных зданий и сооружений, а капитальный ремонт многоквартирных домов (МКД), жителями которых является основная часть городского населения. Учитывая то, что региональные власти не располагают достаточным ресурсом помещений для отселения жильцов на время ремонта, 90% работ по капитальному ремонту многоквартирных домов производится без отселения жильцов. При этом перед исполнителями капитального ремонта стоит двойная задача: с одной стороны обеспечить удобство пребывания жильцов во время ремонта, с другой стороны гарантировать им комфортную и безопасную среду обитания в послеремонтный период.

Критериями оценки качества жизни человека могут рассматриваться как экономические, так и неэкономические факторы, к ним относят: плотность населения (чел. на кв. км), валовой внутренний продукт (в долларах по покупательной способности на душу населения); уровень грамотности взрослых (% населения от 15 лет и старше); обеспеченность комфортным жильем (кв. м на чел.); наличие зданий и сооружений, обеспечивающих отдых, санитарию (кв. м на чел.), развитие сферы услуг (руб. в мес. на чел.).

В научной литературе активно обсуждается вопрос о формах и способах обеспечения качества жизни, а также о методах его оценки [80,94,125]. Экспертами Организации Объединенных Наций разработана система оценки качества жизни. Данная система включает 26 индикаторов, охватывающих показатели, начиная от продолжительности жизни и условий проживания до общественной безопасности. Мерилом качества жизни ими признан такой показатель как «индекс человеческого развития». Одним из базовых показателей данной системы является показатель, характеризующий обеспеченность населения благоприятными условиями проживания. С точки зрения

философского понимания, высказанного рядом ученых [80,94] под качеством жизни следует понимать существенную определенность бытия, которая проявляется через способность удовлетворять конкретную совокупность потребностей людей. Древнегреческий мыслитель Протагор говорил: «Человек есть мера всех вещей». Т.е., мера человека является мерой всего того, что происходит в жизни. Поэтому в контексте качества жизни под потребностями необходимо понимать совокупность объективных, а не субъективных потребностей человека. В соответствии с теорией американского психолога Абрахама Маслоу, совокупность человеческих потребностей можно разделить на пять уровней так, что их система будет представлять собой пирамиду (от более низших к высшим). К этим уровням, по общеизвестной теории, отнесены: физиологические (холод, голод, жажда, и т. д.), экзистенциальные (безопасность существования, комфорт, постоянство условий жизни), социальные (социальные связи, общение, привязанность, забота о ком то и внимание к себе, совместная деятельность), престижные (самоуважение, уважение со стороны других, признание, достижение успеха и высокой оценки, служебный рост), духовные (познание, самоактуализация, самовыражение) [60,80]. Существует несколько подобных классификаций, но в каждом подходе есть основной элемент, формирующий качество среды обитания человека и качество жизни человека. Обобщенный показатель уровня качества жизни определяется на основе экспертных оценок и социологических опросов.

Исследователи Е.А. Неретина, Т.А. Салимова и М.Ш. Салимов [94] провели социологический опрос «Субъективные индикаторы качества жизни». В составе респондентов выступило население Республики Мордовия (91 тыс. чел). Они предложили расположить по степени значимости 19 индикаторов, определяющих качество жизни. По результатам их опроса четвертое место в рейтинге занимают жилищные условия, после здоровья, семейного счастья и уровня доходов.

Капитальный ремонт жилых домов без отселения жильцов направлен на поддержание качества жизни населения региона. Его проводят строитель-

ные организации в соответствии с действующим законодательством международными, межгосударственными, национальными стандартами, стандартами НОСТРОЙ, правилами, сводами правил [4,5,6,8,9,14]. Капитальный ремонт направлен на выполнение мероприятий по устранению физического и морального износа жилого дома и не предусматривает изменения основных технико-экономических показателей дома, включает восстановление и замену отдельных строительных конструкций и внутридомовых инженерных систем.

Капитальный ремонт жилых многоквартирных домов без отселения жильцов проводится в целях:

- поддержания эксплуатационных характеристик жилого дома на основе устранения последствий физического износа;
- приведения эксплуатационных показателей жилого дома в соответствие с современными требованиями к эксплуатации жилых домов путем сокращения морального износа;
- обеспечения безопасности жильцов и иных лиц в период пребывания их в жилых домах после выполнения капитального ремонта;
- обеспечения комфортного проживания жильцов в помещениях жилого дома путем поддержания (восстановления, создания) благоприятных санитарно-гигиенических и экологических условий после выполнения капитального ремонта;
- обеспечения энергетической эффективности жилого дома;
- поддержания нормативного срока эксплуатации жилого дома.

Капитальному ремонту в соответствии с действующими законодательными и нормативными документами подлежат части комплекса недвижимого имущества жилого дома: общее имущество жилого дома и помещения общественного назначения жилого дома.

Находясь в помещении жилого дома в период ремонта и после него, человек подвергается постоянному воздействию большого количества факторов (микроклимат) формирующих качество среды обитания. К этим фак-

торам относятся: качество воздуха, условия освещения, шум, вибрация и т.д. Многообразие внешнего мира улавливается организмом человека с помощью большого количества рецепторов, реагирующих на разные виды воздействия.

На качество пребывания в многоквартирном доме оказывают влияние также региональные особенности территории (климат, состояние местности, наличие промышленных предприятий, лесов и т. д.) Внешнее воздействие факторов среды обитания на человека только тогда бывает благоприятным, когда колебания их не выходят за пределы оптимальных параметров (пределов комфортности). Восприятие комфортности для каждого жителя многоквартирного дома в отношении таких факторов как свет и, особенно, тепло, сугубо индивидуально. Состояние микроклимата помещения, создаваемого, поддерживаемого или восстанавливаемого при капитальном ремонте, оценивается по ряду показателей. К таким показателям можно отнести: температуру, подвижность и относительную влажность воздуха, радиационный режим функционирования помещений, который определяется температурой ограждающих поверхностей. В действующих нормативных документах для каждого из показателей установлены оптимальные уровни и допустимые пределы колебаний с учетом их комплексного действия на организм человека.

Тепловой комфорт в помещении зависит во многом от качества ограждающих конструкций. Широкое использование для строительства жилых домов облегченных материалов (панели и блоки из легких ячеистых бетонов) может изменить микроклимат помещений. Однако неблагоприятный климат помещений может быть обусловлен не только плохими теплоизоляционными качествами наружных ограждений, но их износом в течение срока эксплуатации, а также низким качеством строительства: недостаточная герметизация стыков панелей с окнами и др. При капитальном ремонте необходимо ликвидировать отрицательные последствия строительства и предложить современные способы сохранения и восстановления тепловых показателей, зависит от того, в каком регионе находится жилой дом.

Отрицательное влияние на микроклимат оказывает также увеличение площади остекления, что характерно для строительства последних лет. Как известно, светопроемы играют огромную роль в формировании микроклимата помещений, как в холодное, так и в теплое время года. Увеличение потери тепла способствует увеличению простудных заболеваний. Вторым, не менее важным фактором формирования микроклимата и воздушной среды помещений, являются отопительно-вентиляционные инженерные системы, которыми оснащены современные многоквартирные жилые дома. Состояние данных систем также различно в регионах страны. К числу важнейших проблем микроклимата жилищ относится регулирование его в зимний и летний периоды. Поэтому восстановление состояния отопительной системы при капитальном ремонте во многом определяет качество жилья. Также качество жилья характеризуется состоянием комфорта человека при пребывании в закрытых помещениях (в собственной квартире и в местах общего пользования), что во многом определяется воздушным режимом здания, что, безусловно, связано с поддержанием в работоспособном состоянии системы кондиционирования воздуха.

Две трети своей жизни человек проводит в доме. Поэтому жилые многоквартирные дома, как свидетельствует системный подход, должны быть гигиеничны, удобны в эксплуатации и безопасны. Для оценки качества жилой среды в период и после проведения капитального ремонта многоквартирного дома, предлагается методический подход к его исследованию в регионе. Подход заключается в использовании известного метода социально-экономического исследования, связанного с применением системного анализа, позволяющего учитывать все многообразие факторов, которые формируют качество среды обитания с учетом их взаимозависимости и взаимовлияния. Используя предложенный подход, можно рассмотреть взаимосвязь между качеством жилой среды, обусловленной проведением ремонтно-строительных работ и здоровьем человека (рис.1.4).

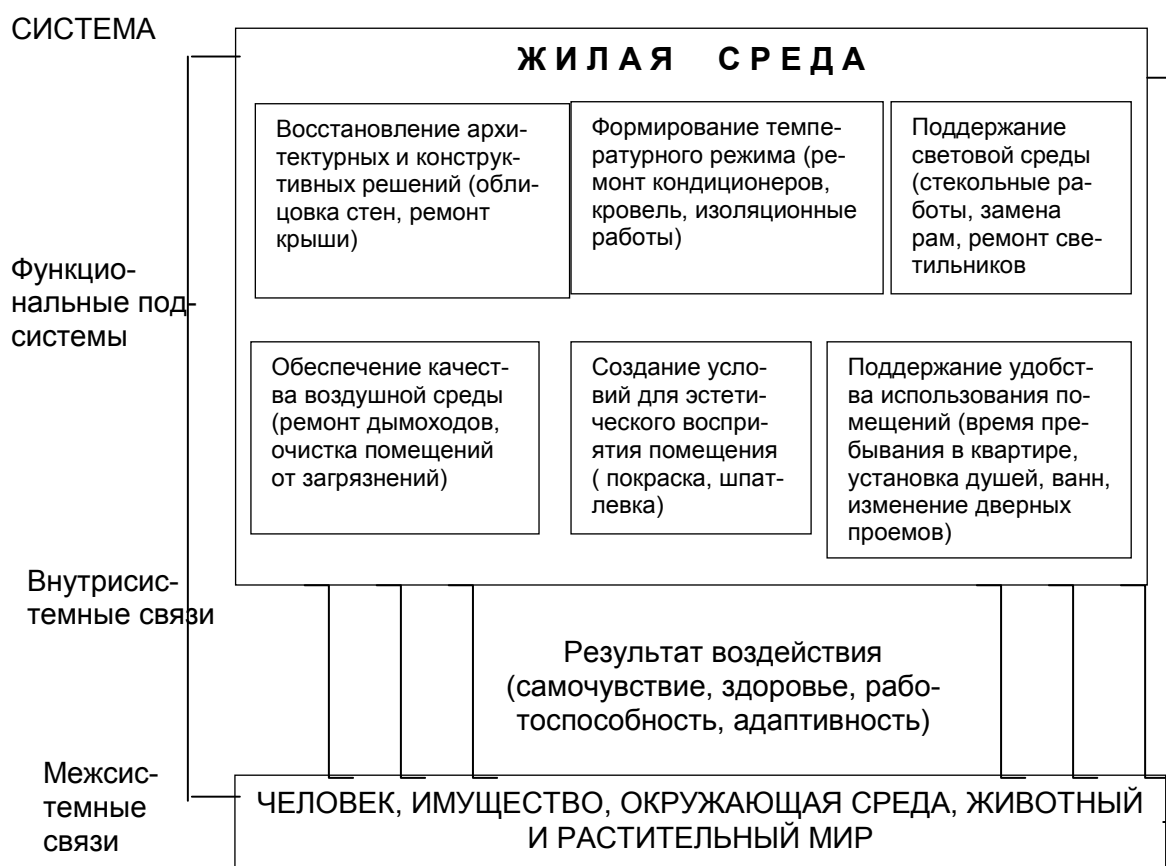


Рисунок 1.4. Жилая среда как система, поддерживаемая на основе проведения капитального ремонта

К числу функциональных подсистем, обеспечивающих потребности жителей многоквартирных домов в регионе после проведения капитального ремонта можно отнести:

- восстановление архитектурных и конструктивных решений;
- формирование благоприятного температурного режима;
- поддержание комфортной световой среды;
- обеспечение качественной воздушной среды;
- создание условий для эстетического восприятия помещений;
- поддержание удобства эксплуатации помещений.

Требования гигиены регламентируют в помещениях температурно-влажностный режим, чистоту воздуха, зрительный и слуховой комфорт. Ус-

ловия удобства многообразны и многочисленны и направлены на оптимальные условия для проживания человека. Важнейшим показателем комфортного пребывания человека в жилой системе является безопасность. Безопасность жилого дома зависит от прочности его конструкций, устойчивости к деформациям, пожаробезопасности и взрывобезопасности.

Безусловно, выполнение работ при капитальном ремонте должно повышать безопасность жителей, поскольку это одна из его целей. Кроме безопасности жителей необходимо учитывать и безопасность исполнителей ремонта. Совокупность факторов, формирующих безопасность при ремонте и после него, в каждом регионе может быть представлена следующим образом:

- охрана труда при выполнении работ;
- контроль качества используемых материалов и выполняемых работ;
- безопасность жителей во время проведения работ;
- санитарно-гигиенический режим, обеспечиваемый в жилых помещениях после капитального ремонта (температурно-влажностный режим, состав воздуха, зрительный и слуховой комфорт, отсутствие вредных излучений, ядовитых веществ, микроорганизмов);
- обеспечение эксплуатационных показателей качества строительных конструкций и материалов после капитального ремонта (долговечность, сохранение прочностных свойств);
- безопасность электрооборудования и слаботочных систем;
- безопасность газовых, водопроводных, канализационных и отопительных систем;
- пожаробезопасность и взрывобезопасность домов, включая оборудование площадок для размещения пожарных машин и механизмов;

Наряду с необходимостью обеспечения технической безопасности нужна правовая защищенность инвестиций вложенных в выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Как правило, значительная часть квартир находится в частной собственности жителей домов [59].

При капитальном ремонте формирование комфортных и безопасных условий среды обитания связано с экономией энергоресурсов. Очевидна важность выявления резервов снижения энергозатрат. Для экономии энергоресурсов (свет, тепло, газ, вода), расходуемых при эксплуатации жилых домов в рамках капитального ремонта необходимо проводить энергосберегающие мероприятия, направленные на оптимизацию уровня теплозащиты в зданиях различных категорий

Проведенный анализ комплекса работ по КР МЖД позволяет классифицировать капитальный ремонт по следующим признакам:

- типу строительных конструкций жилых домов;
- характеру организации;
- видам работ;
- срокам эксплуатации жилых домов (физическом износе);
- территориальным особенностям.

На рис. 1.5 приведена классификация капитального ремонта жилых многоквартирных домов.

Во всех развитых странах показатели энергетической эффективности обязательно присутствуют как при новом строительстве, так и при модернизации зданий и капитальном ремонте домов. Зарубежный опыт показывает (например, в Германии), каждое здание должно иметь специальный паспорт, включающий и его энергетические параметры [56]. В России это только вводится.

Очевидна важность выявления резервов снижения энергозатрат.

Одним из направлений экономии энергоресурсов является реализация энергосберегающих мероприятий при работе систем теплоснабжения, отопления, вентиляции и кондиционирования воздуха.

Необходимо, чтобы максимально возможное снижение затрат энергии на работу систем теплоснабжения вентиляции зданий стало одной из основных задач, решаемых не только при проектировании эксплуатации этих систем, но и при капитальном ремонте зданий и сооружений.



Рисунок 1.5. Классификация капитального ремонта жилых домов

Значение решения данной задачи особенно велико в городском инженерном хозяйстве, где только на теплоснабжение жилых и общественных зданий расходуется около 35% всего добываемого твердого и газообразного топлива. Таким образом, любая организация, успешно осуществляющая проведение работ по энергосбережению, имеет конкурентное преимущество перед исполнителем капитального ремонта, игнорирующим это направление.

Основными работами при этом становятся работы по утеплению фасадов в целях достижения нормативных значений теплотехнических характеристик наружных ограждающих конструкций. Это позволяет в комплексе с мероприятиями по оснащению коллективными (общедомовыми) приборами учета воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета воды, природного газа, электрической энергии, повысить энергоэффективность дома, сократить затраты тепловой и электрической энергии. Энергетическая эффективность от утепления фасадов достигается при условии выполнения одновременно работ по замене оконных и балконных блоков, остеклению балконов и лоджий.

Моральный и физический износ жилищного фонда происходит быстрее, чем его воспроизводство, что, в ряде случаев, приводит к серьезным рискам возникновения крупных системных аварий. В этой связи огромное значение имеют меры по повышению качества, надежности и эффективности содержания жилищного фонда, степень износа которого не стала критической, что позволяет провести капитальный ремонт. С экономической и инженерной точек зрения не в каждом жилом здании экономически целесообразно проводить капитальный ремонт. Определяющим и решающим фактором при назначении жилого дома на комплексный капитальный ремонт является состояние капитальных стен и фундаментов, которые должны находиться в удовлетворительном техническом состоянии, требующем лишь частичного усиления или перекладки отдельных участков. В этом случае общий процент

материального (физического) износа фундаментов и стен не должен превышать 30%, а износ по всему зданию в целом - 60%.

Рассматривая характер проводимых работ по капитальному ремонту многоквартирных домов можно сделать вывод, что наряду с региональными особенностями он характеризуется и отраслевой направленностью. По отраслевой принадлежности производство работ по капитальному ремонту жилых домов носит многоликий характер. Работы могут быть рассмотрены как связанные со строительством и в тоже время как выполняемые в рамках жилищно-коммунального хозяйства, в меньшей степени в области клининга и медицины. Многоликий характер производства работ по капитальному ремонту представлен на рис. 1.6.



Рисунок 1.6. Многоликий характер производства работ по капитальному ремонту

Вне зависимости от форм и методов регулирования этих видов работ, применяемых в строительстве, клининге, медицине, жилищно-коммунальном

секторе основной целью их выполнения является создание комфортных условий для проживания человека и обеспечение благоприятной среды обитания.

К видам работ по капитальному ремонту в соответствии с федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [8] относятся:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыш;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- утепление и ремонт фасадов;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления, ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- ремонт фундаментов многоквартирных домов, в том числе на свайном основании, расположенных в районах Крайнего Севера и приравненных к ним местностях.

1.3 Исторический и зарубежный опыт капитального ремонта жилья и оценка возможности его применения для развития добросовестной конкуренции в России

В целях поиска путей развития добросовестной конкуренции и совершенствования организационно-экономических и нормативных основ проведения капитального ремонта многоквартирных домов в рамках диссертации были проведены исследования по его трансформации в историческом и зарубежном аспекте. Была изучена ранее действующая в СССР система плано-

во-предупредительного ремонта, а также проанализирован зарубежный и современный отечественный опыт санации многоквартирных домов.

Планово-предупредительная система проведения ремонта жилых и общественных зданий была введена в шестидесятых годах прошлого столетия. В соответствии с приказом Государственного комитета по делам строительства СССР от 08.09. 1964 г. № 147 было утверждено Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий [19]. Положение вводило обязательную систему проведения планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий на всей территории страны. Оно содержало четкие указания по содержанию жилых и общественных зданий, по повышению благоустройства жилых и общественных зданий, по организации производства текущего и капитального ремонта зданий. Положение вводило классификацию жилых и общественных зданий, нормативные сроки службы зданий, их конструктивных элементов и оборудования, классификацию ремонтов и основные перечни ремонтных работ, периодичность ремонтов зданий. Впервые на государственном уровне было введено понятие: «капитальный ремонт в жилых домах и общественных зданиях», который заключался в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и оборудования зданий в связи с их износом и разрушением. Этим же постановлением было введено понятие «комплексный ремонт», суть которого заключалась в одновременном восстановлении изношенных конструктивных элементов, отделки, инженерного оборудования и повышения степени благоустройства в них.

Финансирование капитального ремонта осуществлялось полностью из государственных средств. При ремонте жилых домов и общественных зданий за счет средств, предназначенных на капитальный ремонт, разрешалось производить:

- замену изношенных конструкций зданий новыми конструкциями с применением более прочных и долговечных материалов, кроме полной сме-

ны или замены стен и каркасов зданий, а также каменных и бетонных фундаментов;

- восстановление бездействующих лифтов и устройство их вновь;
- устройство вспомогательных помещений (наружные тамбуры, деревянные сараи, дворовые ограждения, приспособление нежилых помещений под хозяйственные мастерские управления домами, жилищных контор и т.п.);
- улучшение благоустройства территории двора (замошение, асфальтирование и озеленение и т.д.);
- устройство и ремонт телевизионных антенн коллективного пользования.

С точки зрения экономической целесообразности, положительным являлось то, что система плано-предупредительных ремонтов позволяла планомерно и последовательно осуществлять ремонт в заранее установленные сроки, поддерживать тем самым эксплуатационные характеристики и комфортность пребывания жильцов. Как показывают исследования, при такой системе обслуживания, долговечность объектов капитального ремонта можно прогнозировать и регулировать. Однако, в условиях существующей системы организации капитального ремонта (различная собственность на жилые и нежилые помещения), применение такой системы становится крайне затруднительно, хотя, в целом, идея планирования ремонта может быть поддержана.

К отрицательным факторам системы плано-предупредительного ремонта можно отнести отсутствие возможности хозяйствующим субъектам самостоятельно выбирать способы достижения результатов на основе применения экономических рычагов и маркетинговых коммуникаций.

Анализ данных Министерства регионального развития за последние пять лет показывает, в большинстве городов России состояние несущих и ограждающих конструкций в 60% многоэтажных зданий, построенных еще в советское время, а также физический износ внутренних и наружных инженерных коммуникаций приближается к опасному критическому уровню. В

целях безопасности жизни и здоровья, сохранности имущества граждан необходимо ежегодно приводить в порядок, как отмечалось выше, только 2% (50-60 млн. кв. м в год) жилья [147] .

Аналитические исследования зарубежного опыта проведения капитального ремонта многоквартирных домов, свидетельствуют о том, что само понятие капитального ремонта в странах Европы и Америки отсутствует и заменено на понятие «санация». Так, исследование германского опыта показало, что к 1990 году Германия имела многолетний опыт санации жилья, в основном панельного типа [56]. В стране были разработаны концепции технической реабилитации панельных строений, а также методики и модели санации зданий. Под комплексной санацией в Германии понимают: всеобъемлющую модернизацию здания, включая системы инженерного оборудования, но без перепланировки. Санация по немецким критериям подразумевает больше, чем капитальный ремонт, но меньше, чем реконструкция и включает комплекс вопросов, связанных с усилением энергосбережения. Экономически все мероприятия по санации делятся на две группы: энергетически обязательные и энергетически необязательные.

В Германии на первом этапе работ по проведению санации был подсчитан перерасход энергии на отопление зданий. Это было связано с вводом в действие новых нормативов по энергосбережению в стране. Перерасход составил 385 млрд. кВт-ч электроэнергии в год. Как показали расчеты, он соответствовал двукратной годовой производительности всех германских электростанций. Учитывая приобретенный германскими учеными опыт, была проведена классификация и типологическая унификация жилых зданий. На основе этого установлено, что из 34 млн. обслуживаемых квартир энергетической санации подлежат как минимум 24 млн. то есть 70% всего существующего жилого фонда

Эти цифры позволили вычислить сумму требуемых финансовых ресурсов для проведения работ по санации, составившую 816 млрд. немецких марок.

Основными преимуществами такого подхода к капитальному ремонту многоквартирных домов является:

- снижение потребления всех видов энергии;
- значительное сокращение выброса в атмосферу углекислого газа;
- создание достаточно большого числа квалифицированных и стабильных рабочих мест в капитальном строительстве;
- сокращение субсидий по безработице;
- повышение социальных отчислений граждан;
- повышение налоговых поступлений в бюджеты всех уровней;
- снижение коммунальных платежей за отопление и возможность повышения платы за квадратные метры.

На втором этапе, как свидетельствует германский опыт, для определения целесообразности проведения мероприятий по санации была проведено обследование несущих и ограждающих конструкций домов. Одним из способов оценки считается, тепловизионное обследование.

В результате в Германии была разработана и экономически обоснована общегосударственная концепция комплексной санации жилых зданий, включая способы и методики технической реабилитации крупнопанельных строений.

Данные работы проводились без отселения жильцов. Для их успешной реализации осуществлялась разъяснительная работа, привлекались социологи, выбиралось время удобное для жильцов и др.

Исследования опыта санации показали, что в зависимости от конструкции наружных панелей достигается экономия расхода энергии на отопление от 30 до 70 % [152]:

- трехслойные железобетонные панели — экономия 30—40%;
- двухслойные железобетонные панели — экономия 40—55 %;
- однослойные панели из легких бетонов — экономия 45—70 %.

Исходя из энергетического состояния панельных строений в Восточной Европе, был сделан прогноз. Прогноз предусматривал, что реальная эконо-

мия расхода энергии на отопление при санации жилого фонда составляет от 50 до 85%. В состав обязательных мероприятий входило: утепление кровель и чердаков; утепление фасадов; замена окон и балконных дверей; утепление перекрытий подвалов; обновление систем отопления и горячего водоснабжения; обновление системы вентиляции. В состав необязательных мероприятий по энергосбережению предлагалось включать такие как: гидроизоляция кровель, замена сантехнического оборудования; пристройка новых или обновление имеющихся балконов и лоджий; ремонт лестничных клеток и др.

В Германии бюджетное финансирование возможно только в отношении муниципального жилья, которое после реконструкции приобретает более высокую балансовую стоимость, что в последствии отражается на стоимости аренды этих квартир.

Опыт Германии в области санации объектов капитального строительства применим для России в случае обязательности сохранения объекта, и возможности финансирования работ.

Существующая в России нормативно-законодательная база применима для производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов и также нуждается в развитии и совершенствовании в части установления критериев оценки качества с учетом экономических возможностей клиентов.

В Москве работы по реконструкции многоэтажных жилых домов начали проводиться в 2000 году в рамках совместной международной программы ТАССИС и Главмосстроя. Все эти здания представляли собой многоэтажные жилые дома панельного типа, в которых располагались общежития, поэтому выполнять реконструкцию без отселения жильцов было значительно легче. Перечень работ включал:

- утепление и отделку фасадов;
- внутреннюю отделку;
- замену кровли, окон и внутренних коммуникаций.

Однако, несмотря на огромную организационную работу, эксперимент не нашел широкого применения в целом по Москве и в регионах России.

Таким образом, исторический опыт проведения капитального ремонта многоквартирных домов свидетельствует о положительных факторах при планировании работ и, в тоже время, отсутствии возможности принимать самостоятельные решения хозяйствующим субъектам, как это принято в условиях конкуренции. Зарубежный опыт говорит о больших возможностях при капитальном ремонте, базирующемся на принципах санации помещений и усилении энергосбережения, однако данный способ требует значительных экономических и организационных ресурсов. Данное обстоятельство свидетельствует о том, что конкурирующие фирмы могут выбрать пути, предлагаемые зарубежными исполнителями, а могут воспользоваться исторически сложившимся опытом. Отсюда следует вывод, что применение рыночных механизмов развития капитального ремонта в сочетании с системой планового ремонта позволит создать условия для развития добросовестной конкуренции.

1.4 Роль технического регулирования в поддержании добросовестной конкуренции при капитальном ремонте жилья

Успех государственного регулирования возможен при условии базирования его на объективных экономических законах общественного развития. В условиях рыночных отношений – это законы спроса и предложения, закон стоимости, закон о защите конкуренции и др.

Целью государственного регулирования является обеспечение правовой базы функционирования рыночной системы, установление законных и эффективных взаимоотношений между участниками рынка: поставщиками, производителями (исполнителями) и потребителями (клиентами) [83,101,115].

В рыночной экономике применяется также форма регулирования тарифное, нетарифное, техническое регулирование (рис. 1.7)



Рисунок. 1.7 Классификация форм регулирования экономики

Тарифное регулирование успешно применялось в период планового ведения экономики. В условиях рынка наибольшую эффективность приобретает техническое регулирование.

У многих исследователей теории технического регулирования оно получило еще второе название «нетарифное регулирование экономики». Под техническим регулированием в соответствии с принятым 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ Федеральным законом «О техническом регулировании» [2] понимается: правовое регулирование отношений в области установления, применения и исполнения обязательных требований к продукции и связанным с ней процессами, а также в области установления и применения на добровольной основе требований к продукции, процессам, выполнению работ или оказанию услуг и правовое регулирование отношений в области оценки соответствия.

Инструментами, устанавливающими возможность использования предлагаемых методов, становится система норм и правил, основной задачей которых является обеспечение функционирования рыночных структур (строительных компаний, учебных центров, бирж и т.д.), предпринимательства, защиты прав потребителей и интересов общества, равноправие рыночных субъектов.

Как форма государственного регулирования экономики техническое регулирование во многом определяет антимонопольную политику. Его применение не дает определенной лидирующей на рынке группе предпринимателей диктовать свои технические нормы в ущерб остальным участникам взаимоотношений. Техническое регулирование норм качества на добровольной основе для продукции, процессов, работ и услуг создает равные условия для субъектов рынка и стимулирует формирование добросовестной конкуренции. Устанавливаемые обязательные нормы безопасности, исключаящие причинение вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни или здоровью животных и растений, содействуют выполнению экологической функции государства по защите населения.

Информация, предоставляемая через техническое регулирование: технические регламенты, стандарты, сертификаты, правила и т.д. позволяют информировать потребителей и заинтересованных хозяйствующих субъектов о товарах, услугах, организациях и т.д., об их качестве и безопасности; обеспечивает решение экономической функции государства по созданию условий для получения гражданами верной информации, не вводящих их в заблуждение. Совокупность экономических функций государства, решаемых при применении технического регулирования, приведена на рис. 1.8.



Рисунок 1.8. Совокупность экономических функций государства, реализуемых с применением технического регулирования

Реализация указанных функций предполагает применение административных и экономических методов и инструментов воздействия на субъекты рынка.

Техническое регулирование экономики можно рассматривать как систему мер законодательного, исполнительного и контролирующего характера, осуществляемых правомочными государственными учреждениями, общественными организациями в отношении субъектов рынка в целях установления, применения, исполнения и оценки соответствия обязательных и добровольных требований к продукции, процессам, работам и услугам и другим объектам, обеспечивающих безопасность жизни и здоровья граждан, охрану окружающей среды, сохранность имущества, а также развитие добросовестной конкуренции.

Суть данной формы государственного регулирования может быть рассмотрена с двух сторон. С одной стороны, она заключается в установлении

для хозяйствующих субъектов жестких критериев к безопасности продукции и ее оценке, регламентируемых в федеральных законах, указах и постановлениях правительства. Законами, указами и постановлениями являются технические регламенты, принимаемые на уровне таможенного союза, государства и обязательные для исполнения всеми участниками рынка.

С другой стороны, наряду с жесткой формой регулирования рынка, в «поле отсутствия риска» или в «поле безопасности» техническое законодательство определяет другую альтернативную жесткой форме регулирования – добровольное регулирование. Его инструментами являются международные, межгосударственные, национальные стандарты, своды правил и стандарты организаций. Они создают экономическое и информационное поля для участников рынка и представляют любому предпринимателю выбрать свою конкретную позицию. Стандарты описывают требования и критерии качества к рассматриваемым субъектам рынка и формируют добросовестные (честные) отношения между его участниками.

В сфере строительства Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии созданы и функционируют два технических комитета по стандартизации: ТК 400 «Производство работ в строительстве. Типовые, технологические и организационные процессы», ТК 465 «Строительство». Кроме того, в настоящее время возобновил свою работу, созданный 10 лет назад, ТК 393 «Услуги в области жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами».

Технические комитеты по стандартизации являются объединением заинтересованных предприятий и организаций, представителей органов исполнительной власти, которые созданы на добровольной основе в целях организации и проведения работ по национальной, региональной и международной стандартизации в области строительства и ЖКХ по закрепленным областям деятельности.

В сфере строительства активно развивается система саморегулирования, одним из их арсеналов которой являются стандарты организации [149]. Разработкой стандартов организации могут заниматься непосредственно са-

морегулируемые организации. Модель регулирования, создающая условия для развития добросовестной конкуренции, приведена на рис. 1.9.



Рисунок 1.9 Цели технического регулирования по созданию условий для развития добросовестной конкуренции, реализуемые государством, саморегулируемыми организациями и общественными объединениями предпринимателей

Для методической и организационной поддержки создания стандартов в структуре Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) создан Департамент технического регулирования. Силами этого департамента разработано более 150 стандартов НОСТРОЙ, которые могут быть использованы саморегулируемыми организациями, и создавать условия для развития добросовестной конкуренции.

ГЛАВА 2. ИССЛЕДОВАНИЕ КОНКУРЕНЦИИ ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ ЖИЛЬЯ, ВЫЯВЛЕНИЕ ПРОБЛЕМ, ОБУСЛАВЛИВАЮЩИХ ПРОЯВЛЕНИЕ НЕДОБРОСОВЕСТНОЙ КОНКУРЕНЦИИ В РЕГИОНАХ РОССИИ

2.1. Исследование социально-экономического значения капитального ремонта многоквартирных домов и факторы, влияющие на конкуренцию.

Анализ нормативных, правовых документов свидетельствует о праве жителей страны на жилище и комфортное пребывание в нём. Статьей 40 Конституции Российской Федерации [1] закреплено право гражданина на жилище, а также гарантии невозможности его произвольного лишения.

Согласно ст.2 Федерального Закона РФ “Об основах федеральной жилищной политики” [9], граждане имеют право на жилище. Это право обеспечивается путем предоставления жилья в домах государственного, муниципального жилищного фонда. На условиях договора найма, аренды, либо путем приобретения жилья в частную собственность. Государство оказывает помощь в приобретении, строительстве жилья путем предоставления субсидий, используя систему компенсаций и льгот по оплате, содержанию, ремонту жилья.

В ст. 28-32 Жилищного кодекса РФ [4] закреплены основания, порядок, особенности реализации прав граждан на жилье. Законом “О приватизации жилого фонда в Российской Федерации” статьей 16 [11] закреплена обязанность государства, бывшего собственника, произвести капитальный ремонт домов требующих капитального ремонта в соответствии с существующими нормами. После исполнения органом власти этих обязательств, производство последующих капитальных ремонтов возлагается на собственников жилья (помещений).

В конце 2012 г. жилищный фонд Российской Федерации насчитывал 3 288 млн. кв. метров общей площади жилых зданий, в том числе в городских поселениях 2 404 млн.кв. метров (72%), а в сельской местности 884 млн. кв.

метров (28%). Жилищный фонд состоял из 3 674 тыс. многоквартирных домов общей площадью более 3 млрд. кв. метров и 16 876 тыс. индивидуальных жилых домов общей площадью 994 млн. кв. метров. В 2000-2012 гг. весь жилищный фонд вырос на 14%. Его динамика определялась вводом и выбытием жилой площади за счет разных факторов [147,148,149,150].

На рис. 2.1 представлены основные факторы, определяющие динамику увеличения жилищного фонда.

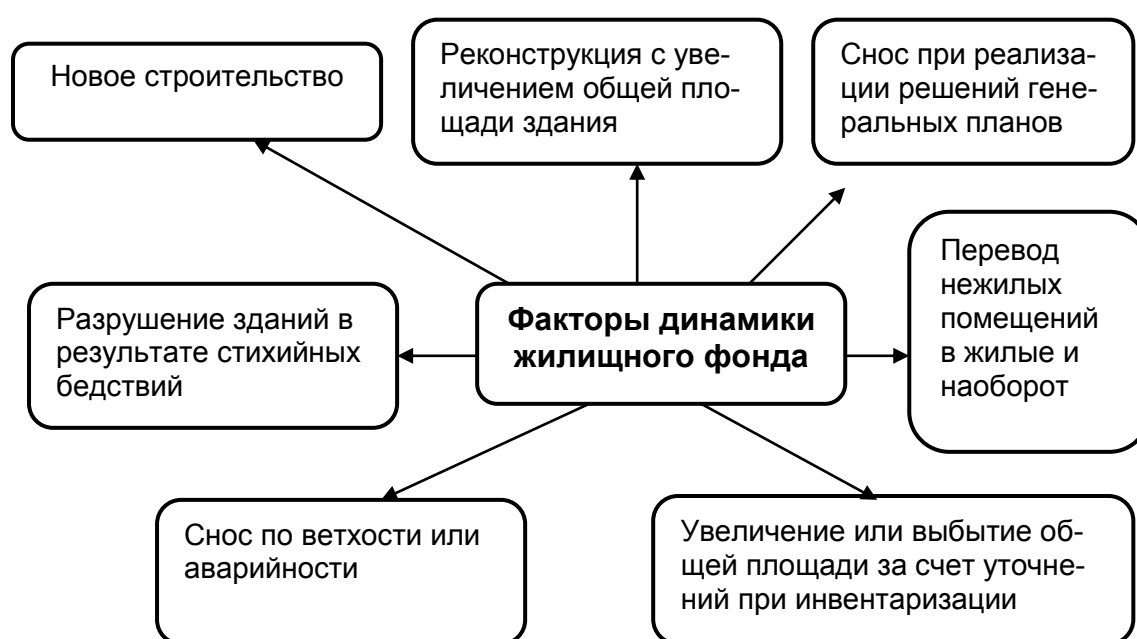
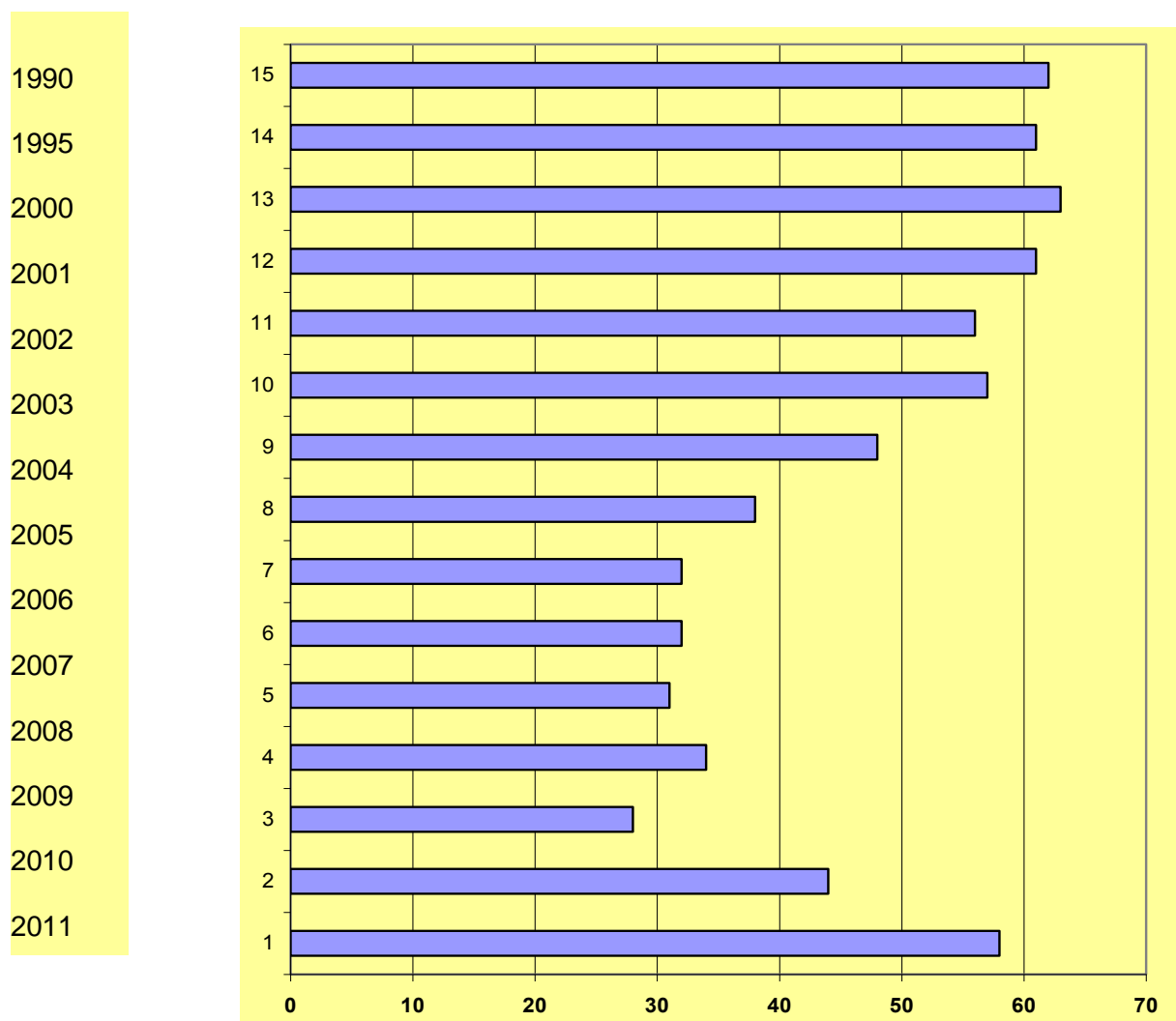


Рисунок 2.1. Факторы, определяющие динамику увеличения жилищного фонда

Помимо нового строительства, площадь прирастает за счет перевода нежилых помещений в жилые, уточнения при инвентаризации и по другим причинам. Только в первом случае площадь зданий физически увеличивается.

Убывает жилая площадь за счет сноса по ветхости и аварийности, разрушений в результате стихийных бедствий, сноса при реализации решений генеральных планов и прочей градостроительной документации, перевода

жилых помещений в нежилые, выбытия по прочим причинам, а также за счет уточнения при инвентаризации. Только в трех первых случаях здания физически перестают существовать. Сальдо баланса прироста жилой площади за счет перевода нежилых помещений в жилые и инвентаризации составляет ежегодно 0,1-0,4%. То есть динамика жилищного фонда все же определяется реальными процессами ввода и сноса жилья. В 90-е годы объемы прироста площади жилищного фонда резко замедлились и оставались на низком уровне вплоть до 2005 г. Затем они начали расти и в 2007 г. вышли на средний уровень 80-х годов (рис. 2.2.) [147,148].



Прирост жилищного фонд, млн. кв. м

Рисунок 2.2 Среднегодовые показатели прироста площади жилищного фонда

К концу 2012 г. жилищный фонд, отнесенный к ветхому и аварийному жилью, составил 103,4 млн. кв. м, увеличившись по сравнению с 2000 г. более чем в 1,2 раза. Возросла и его доля в общей площади жилищного фонда за этот период - с 2,4% до 3,1% (табл. 2.1).

Таблица 2.1

Ветхий и аварийный жилищный фонд

Весь ветхий и аварийный фонд, млн. кв. м	2000	2008	2009	2010	2011	2012
В том числе	65,6	99,7	99,5	99,4	99,3	99,5
ветхий	56,1	83,2	80,1	78,9	77,6	77,9
аварийный	9,5	16,5	19,4	20,5	21,7	21,6
Удельный вес ветхого и аварийного фонда в общей площади всего жилищного фонда, %	2,4	3,2	3,1	3,1	3,2	3,1

Динамика вводов сказалась на распределении жилых зданий по срокам службы с провалом в распределении в 1995-1999 гг. (рис. 2.2) [15]. Доля индивидуально-определенных зданий со сроком службы свыше 25 лет в 2012 г. составила 84,1%, многоквартирных домов – 76,8%, а общая площадь жилых помещений, отслуживших более четверти века, – 60%. Существенно меньшая доля последнего показателя связана с тем, что новые жилые здания имеют большую среднюю площадь. Среди федеральных округов России доля производства строительных работ в общем объеме жилищного строительства [62] По данным по исследованиям агентства ABARUS Market Research Обзор строительной отрасли в России (2009-2011) распределена также неравномерно рис. 2.3

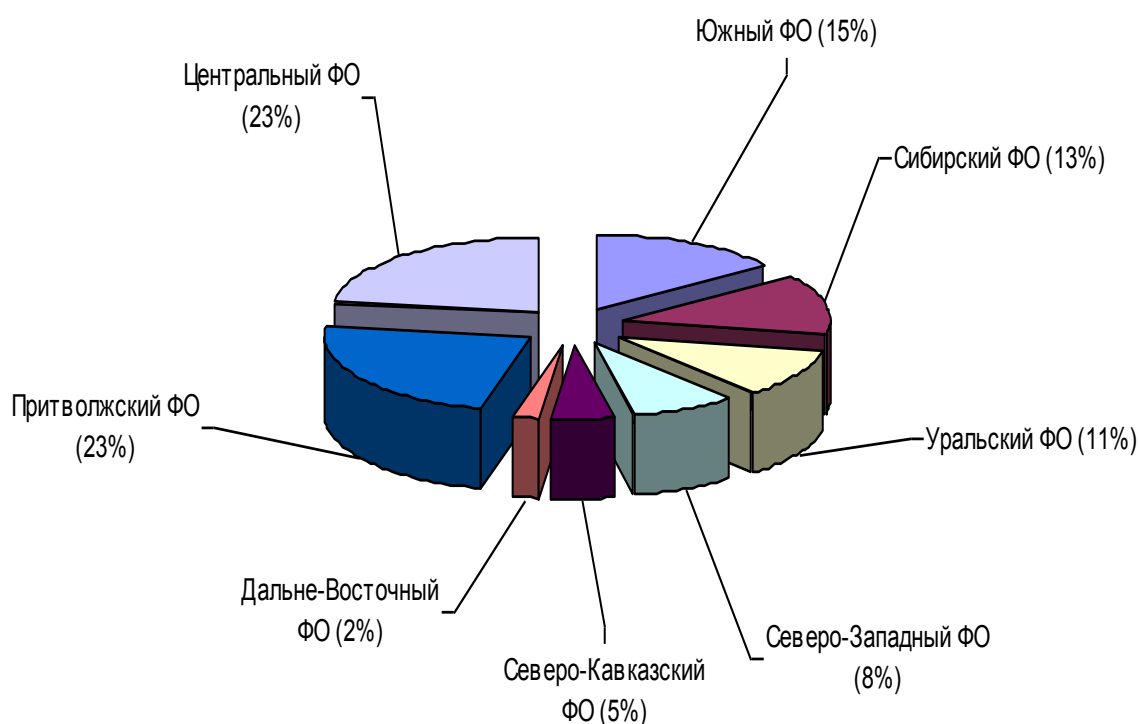


Рисунок 2.3. Доля федеральных округов в общем объеме жилищного строительства в РФ в I кв. 2011 года

На сегодняшний день основная часть населения (средняя зарплата граждан составляет порядка 30 тыс. руб. в месяц) не может позволить себе купить новую квартиру. Поэтому особенно острой социальной проблемой становится – поддержание уже имеющегося жилого помещения в нормальном состоянии. Функции по поддержанию жилья в достойном состоянии призвано осуществить капитальный ремонт многоквартирных домов.

К объектам капитального ремонта в соответствии с действующими в России нормативными документами относятся следующие основные типы многоквартирных домов: панельные, блочные, кирпичные, монолитные, кирпично-монолитные, дома построенные по индивидуальным проектам.

Федеральной службой статистики в 2011 году зафиксировано, что в России износ жилья в целом составляет 19,9%, инженерных сетей – в 42,5%. Независимые эксперты полагают, что в действительности фонды изношены

до 70%, в отдельных регионах – на 90%. По данным Минрегиона России на 1 января 2011 года требует капитального ремонта (износ более 30%) более 1 млрд. кв. м. жилья. Стоимость капитального ремонта оценивается в 3,5 – 4,0 тыс. руб. за 1 кв. м, т.е. общая стоимость капитального ремонта составляет 3,5 – 4,0 трлн. руб.

Наибольший удельный вес жилья, требующего капитального ремонта среди регионов России, приходится на Москву. Общий жилищный фонд в столице составляет более 192 млн. кв. м, или около 40 тыс. жилых строений. В неудовлетворительном состоянии (с износом от 40% до 60%) и в ветхом (износ — более 60%) находится приблизительно 15% всего жилищного фонда — это 28 млн. кв. м. Ежегодно неудовлетворительного жилья становится больше на 3 млн. кв. м. В целом около 30% московских домов нуждаются в капитальном ремонте.

Информация о состоянии жилищного фонда Российской Федерации по данным Федеральной службы статистики за 2011 год приведена в табл. 2.2.

Таблица 2.2

Характеристика жилищного фонда Российской Федерации

Жилищный фонд – всего млн. кв. м	Удельный вес ветхого и аварийного жилищного фонда, %	В т.ч.		Удельный вес общей площади, оборудованной, в % к общей площади				Городской жилищный фонд, млн. кв. м	Сельский жилищный фонд, млн. кв. м
		Ветхий жилищный фонд	Аварийный жилищный фонд	водопроводом	водоотведением (канализацией)	отоплением	горячим водоснабжением		
3117	3,1	2,5	0,6	77,3	73,3	82,6	64,6	2293	884

На сегодняшний день в основном весь жилищный фонд сформирован до 70 годов прошлого века. А аварийный и ветхий фонды составляют в среднем по Российской Федерации около 3% (от 1 до 8%). Самое неблагоприятное положение с аварийным и ветхим жильем имеют жилищные фонды

Республики Коми (9%), Ненецкого автономного округа (9,4%), Республики Дагестан (20,1%), Республики Ингушетии (20,8%), Астраханской области (10,1%), Ямало-Ненецкого автономного округа (8,6%), Республики Тыва (18,8%), Республики Саха (Якутия) (15,1%), Амурской, Магаданской, Сахалинской областей (порядка 10%). Примерно 80% всего жилищного фонда приватизировано.

Характеристика технического состояния жилищного фонда Москвы приведена по данным Мосгорбти в таблице 2.3.

Таблица 2.3

Техническое состояние объектов жилищного фонда Москвы

Процент износа (техническое состояние объектов жилищного фонда)	По состоянию			
	на 1 января 2001 года		на 1 января 2009 года	
	Кол-во строений	Общ. площадь (тыс. кв. м)	Кол-во строений	Общ. площадь (тыс. кв. м)
0–20 % (хорошее)	7156	65 685,6	7697	69161,0
21–40 % — удовлетворительное	18 212	95 254,8	15 282	94 740,9
41–60 % — неудовлетворительное	9414	28 288,8	12 375	35 240,8
Свыше 61 % — ветхое	4385	2435,6	4294	2469,0
По данным МосгорБТИ				

Как отмечалось выше, в настоящее время в регионах Российской Федерации действуют федеральные и местные программы капитального ремонта многоквартирных домов. В табл. 2.4 представлены официальные данные Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства по федеральным округам Российской Федерации о проведении капитальных ремонтов и отселении граждан из ветхого и аварийного жилья по состоянию на 1 января 2011 года.

Данные о проведении капитального ремонта и отселении граждан из ветхого и аварийного жилья по федеральным округам Российской Федерации

Показатели деятельности	Капитальный ремонт МКД		Переселение граждан из аварийного фонда	
	Стоимость, млн. руб.	Кол-во МКД	Стоимость, млн. руб.	Кол-во человек
Финансирование капитального ремонта МКД и переселения граждан из аварийного жилищного фонда за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ				
Российская Федерация	322758,3	143722	167794,7	357245
Центральный федеральный округ	54307,25	31473	34799,78	71593
Северо-Западный федеральный округ	33763,05	15387	13270,62	25259
Южный федеральный округ	26510,33	9343	13107,1	27338
Северо-Кавказский федеральный округ	14133,74	4396	5993,14	17191
Приволжский федеральный округ	81731,5	36036	41330,6	94455
Уральский федеральный округ	29138,04	12309	16844,27	34182
Сибирский федеральный округ	37958,58	20541	27166,39	60819
Дальневосточный федеральный округ	18708,21	5376	6208,41	11545
город Санкт-Петербург	13202,35	4082	1460,73	2015
Ленинградская область	3816,96	2237	2495,69	4543
Московская область	9488,24	2542	5117,94	8305
город Москва	0	0	0	0
ГОРОД МОСКВА (Адресная программа по проведению капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы на 2011 год)	3182,47	180		

В Москве реализуется адресная программа по проведению капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы. С 2012 года капитальный ремонт в Москве выполняется в рамках Государственной программы города Москвы на среднесрочный период (2012-2016 гг.) «Жилище». С 2008-2012 гг. в Москве проведен комплексный капитальный ремонт в 1647 домах, в 4528 домах проведен выборочный ремонт.

Формирование Адресной программы по проведению капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах осуществляется по результатам оценки и ранжирования заявок, подача которых производится объединениями собственников жилья и управляющими компаниями на добровольной основе.

С 2011 года реализуется программа обновления лифтов в жилищном фонде. За это время заменено 9375 лифтов в 2 тыс. домах. В 2013 году предусмотрена замена почти 4000 лифтов. До 2016 года планируется заменить 70% лифтов, установленных до 1992 года. Финансовое обеспечение подпрограммы Капитальный ремонт и модернизация жилищного фонда из бюджета города на 2012-2014 годы составляет соответственно 27 438 519,9 тыс. руб., 17 872 135,9 тыс. руб., 19 507 494,0 тыс. руб.

Несмотря на данные табл. 2.4. в России осталось много многоквартирных домов, которые не ремонтировались еще со времен “развитого социализма”, то есть обязательство государства перед собственниками остались невыполненными. [62,149] Темпы капитальных ремонтов и переселения граждан из ветхого и аварийного жилья на сегодня не достаточно высоки. Задача заключается в том, чтобы проблемных домов стало меньше, так как с каждым годом, другие дома переходят в разряд, требующих капитального ремонта. Следует отметить, что бремя оплаты капитального ремонта постепенно ложится частично на граждан (от 5 до 10% от стоимости ремонта), имеющих жилье в собственности, что может негативно отразиться на их уровне жизни.

Принятые и реализуемые в России региональные программы капитального ремонта многоквартирных домов нацелены на проведение модернизации и капитальный ремонт жилищного фонда. В основном это относится к жилым домам этажностью выше пяти этажей, построенным до 1991 года и не признанным аварийными. Внедряемые при проведении модернизации и капитального ремонта технологии энергосбережения позволят жильцам отремонтированных домов существенно сэкономить в будущем средства на опла-

ту энергоресурсов, чтобы платить только за фактически потребляемые ресурсы.

Работы по производству капитального ремонта многоквартирных домов без отселения жильцов в настоящее время можно осуществлять с использованием современных технологий, в т.ч. энергосберегающих материалов, оборудования, конструктивных элементов, деталей, которые обеспечивают устранение неисправностей изношенных элементов здания и оборудования, восстановление или замену их на более долговечные и экономичные.

В то же время на качество работ влияет недобросовестная конкуренция. По мнению профессиональных строителей для выполнения ремонтных работ в жилых домах могут в соответствии с действующими нормами привлекаться любые коммерческие организации, в которых может не оказаться ни одного специалиста в области строительства и ремонта [59]. Ни жильцы, ни добросовестные строительные организации не защищены от произвола действующим законодательством, в т.ч. только что принятым законом от 05.04.13 № 44-ФЗ [60], об этом свидетельствуют многочисленные факты брака, недоделок, махинаций при проведении капитального ремонта жилищного фонда, связанные с деятельностью фирм-однодневок и некомпетентных организаций. В целях исключения подобных ситуаций, по мнению президента страны, высказанному на совещании, посвященном вопросам капитального ремонта жилищного фонда [146], необходимо принять меры, связанные с совершенствованием действующего законодательства, как на федеральном, так и на региональном уровнях.

Таким образом, учитывая важное социально-экономическое значение капитального ремонта, особенности состояния жилого фонда в Российской Федерации и факторы, влияющие на конкуренцию можно сделать вывод о том, что необходимо предпринять ряд мер правового и организационного порядка, чтобы практически реализовать конституционное право населения регионов Российской Федерации в достойном и комфортном жилье на основе развития добросовестной конкуренции.

Вопросам совершенствования капитального ремонта многоквартирных домов значительное внимание уделяет руководство страны. Как отмечалось выше, Правительством Российской Федерации принят ряд мер организационно-экономического характера по интенсификации процесса приведения жилого фонда и коммунальных сетей в надлежащее состояние, в том числе многоквартирных домов [8]. Кроме того, действенным инструментом по поддержанию состояния жилого фонда в надлежащем состоянии и установлению регуляторов качества и безопасности стало введение законодательства в области технического регулирования и саморегулирования [2,13].

Капитальный ремонт жилых домов является составной частью работ, выполняемых строительными организациями. Субъектами рынка по капитальному ремонту жилых домов без отселения жильцов являются с одной стороны – потребители услуг (жильцы), с другой стороны – организации, осуществляющие непосредственно ремонт. К организациям, осуществляющим непосредственно ремонт, отнесены: заказчик (инвестор), технический заказчик, организация, осуществляющая обследование жилого дома, проектная организация, ремонтная организация. В инфраструктуру участников рынка капитального ремонта многоквартирных домов наряду с непосредственными исполнителями работ входят: консалтинговые компании, научные организации, организации, осуществляющие поставку оборудования и материалов, логистические центры, органы по сертификации и др.

Объем работ, организациями всех форм собственности по виду деятельности "Строительство", в том числе и капитальный ремонт многоквартирных домов в 2011г. составил более 4 трл. рублей, увеличившись (в сопоставимых ценах) по сравнению с 2009г. и 2000г. соответственно на 3,5% и в 2,3 раза. Доля валовой добавленной стоимости продукции строительства в общем объеме валового внутреннего продукта Российской Федерации в 2011г. составила порядка 5,7% .

Число строительных организаций, участвующих во всех процессах строительства, реконструкции, модернизации и капитального ремонта по данным Росстата за 2011 год представлена в таблице 2.5.

Таблица 2.5

Распределение объёма работ, выполняемых строительными организациями, в административных округах России

Наименование административного округа	Число строительных организаций	Распределение объёма работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", по федеральным округам, %
Российская Федерация	197507	100
Центральный федеральный округ	72482	27,1
Северо-Западный федеральный округ	15264	14,5
Южный федеральный округ	14731	10,4
Северо-Кавказский федеральный округ	5832	3,2
Приволжский федеральный округ	34082	15,1
Уральский федеральный округ	20098	13,1
Сибирский федеральный округ	27276	8,9
Дальневосточный федеральный округ	7742	7,7
Крымский федеральный округ	-	-

Свыше половины объёма строительных работ приходится на следующие субъекты Российской Федерации: Москва (в 2009г. - 13,3% от общего объёма работ по России, в 2010г. - 12,9%), Санкт-Петербург (соответственно, 8,7% и 8,3%), Республика Татарстан (по 4,2%), Краснодарский край (5,2% и 6,9%), Приморский край (1,6% и 2,2%), Московская (5,4% и 5,8%), Тюменская (10,4% и 9,9%) и Нижегородская (2,7% и 2,3%) области.

В I полугодии 2011г. (50,6%) объёма работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", приходилось на Москву и Санкт-Петербург, Тюменскую, Московскую и Кемеровскую области, Республику Татарстан, Краснодарский край.

Основные показатели деятельности строительных организаций по данным Росстата России за 2010 год приведены в таблице 2.6.

Таблица 2.6.

Основные показатели деятельности
строительных организаций в России

Направления деятельности	2010г.
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	
в фактически действовавших ценах, млрд.рублей	4386,1
в % к соответствующему периоду предыдущего года)	103,5
Среднегодовая численность работающих в строительстве	
млн.человек	3,1
в % к соответствующему периоду предыдущего года	100,9
Ввод в действие жилых домов	
млн.м2 общей площади	58,4
в % к соответствующему периоду предыдущего года	97,6
Из общего объема введенных жилых домов	
жилые дома, построенные индивидуальными застройщиками, млн.м2	25,5
в % к соответствующему периоду предыдущего года	89,4
удельный вес жилых домов, построенных индивидуальными застройщиками, в общем объеме введенного жилья, %	43,7
Инвестиции в основной капитал	
в фактически действовавших ценах, млрд. рублей	9151,4
в % к соответствующему периоду предыдущего года ¹⁾	106,0

На основании договоров строительного подряда и (или) контрактов, заключаемых с заказчиками, строительными организациями выполнялись работы по возведению новых объектов, капитальному и текущему ремонту, реконструкции, модернизации жилых и нежилых зданий и инженерных сооружений. Информация о направлениях деятельности строительных организаций приведена в таблице 2.7.

Направления деятельности строительных организаций
(по данным обследования деловой активности в III квартале 2011г.)

Направления деятельности	Доля, % к итогу
Всего	100
в том числе:	
строительство (новое строительство, реконструкция, расширение, техническое перевооружение объектов)	50
строительство жилых зданий	17
строительство нежилых зданий	10
строительство сооружений	23
капитальный ремонт зданий и сооружений	12
текущий ремонт зданий и сооружений	9
другое	29

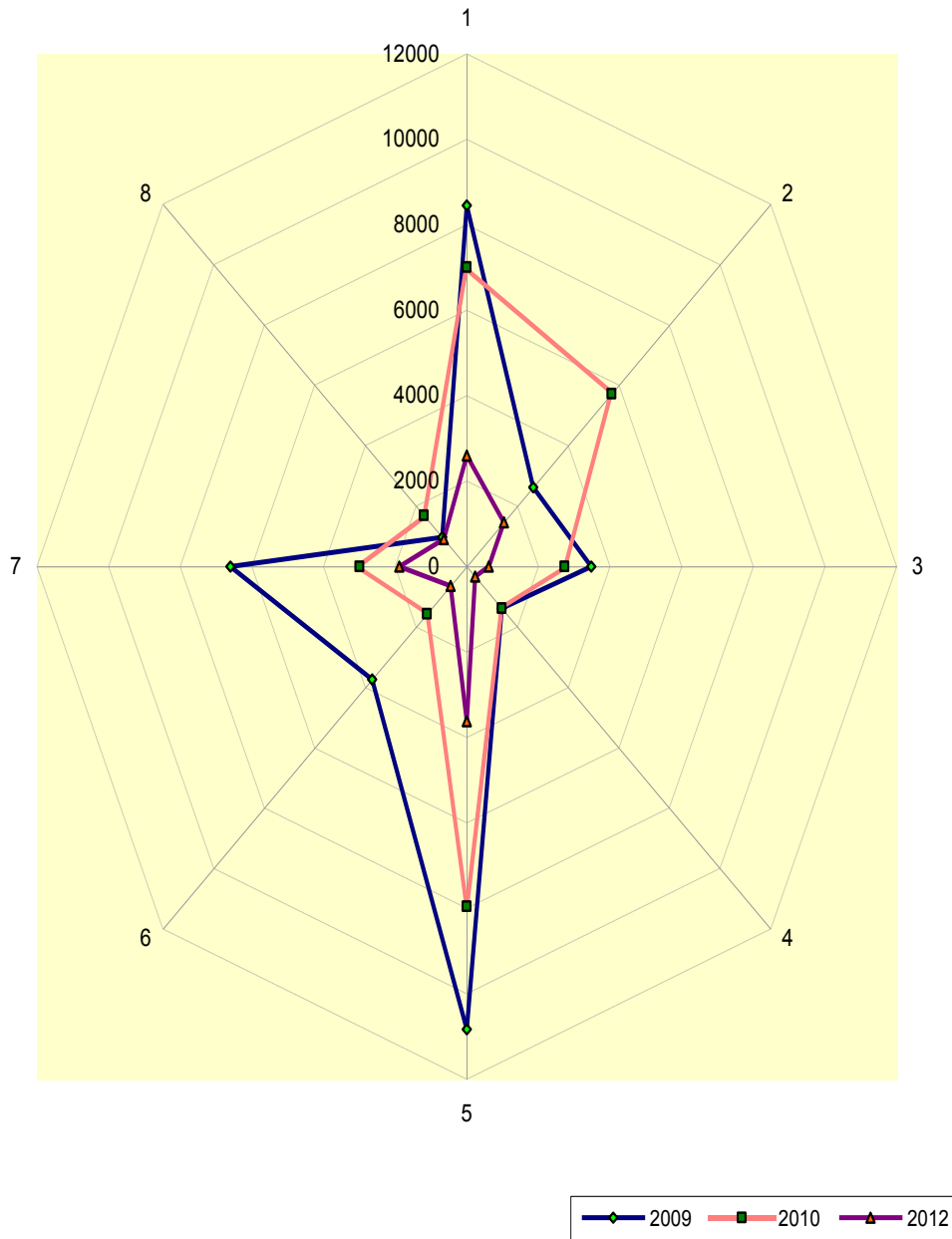
В регионах России по адресной программе фонда содействия реформированию ЖКХ (Фонд ЖКХ) с 2008 года было отремонтировано:

В 2008 году 25624 жилых дома общей площадью 80875,5 млн. кв. м. Стоимость капитальных ремонтов составила 33541,6 млн. руб.

В 2010 году 110187 жилых дома общей площадью 299154 млн. кв. м. Стоимость капитальных ремонтов составила 221799,1 млн. руб.

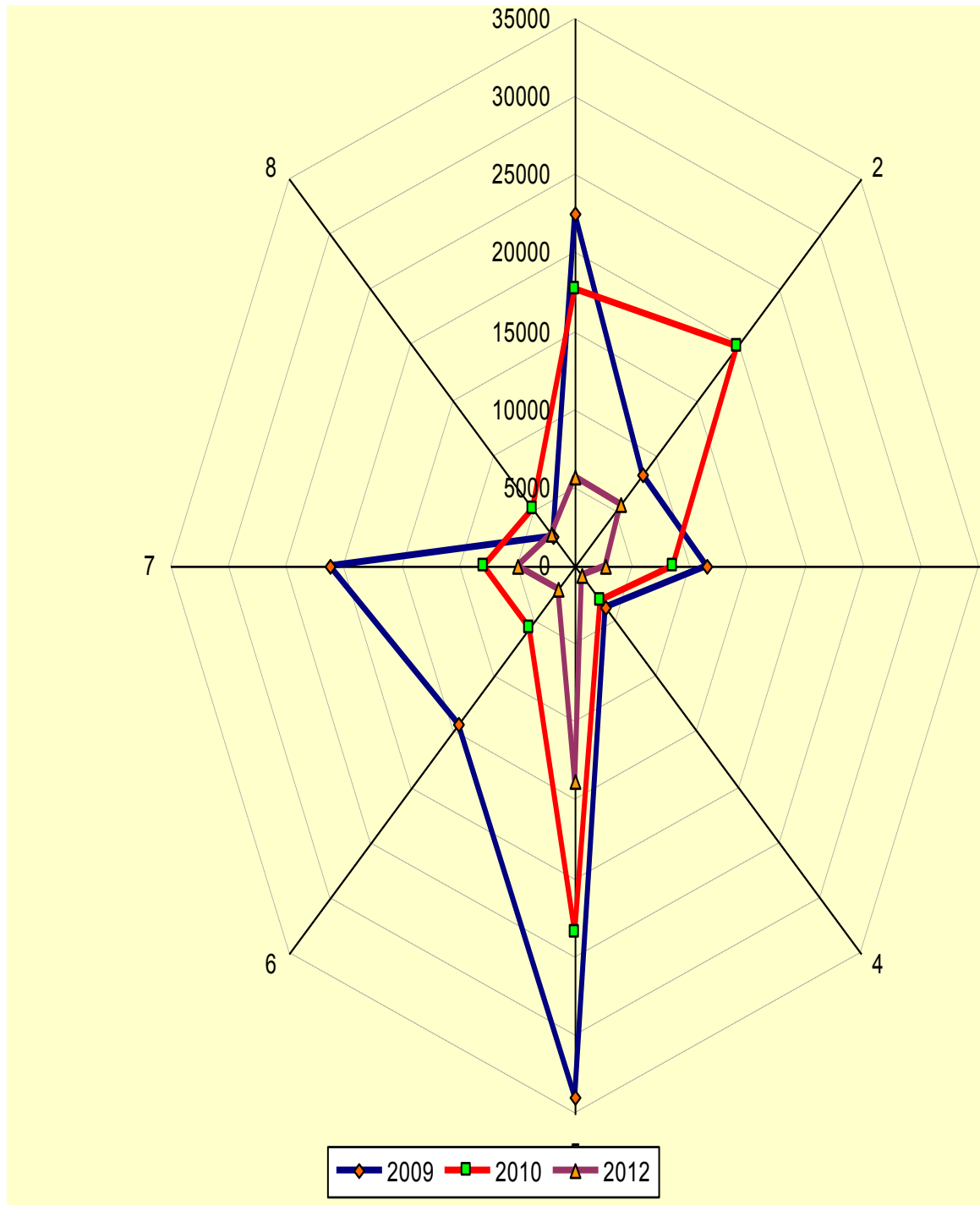
В 2012 году 70309 жилых дома общей площадью 209729,9 млн. кв. м. Стоимость капитальных ремонтов составила 143662,1 млн. руб.

Во всех регионах России отмечается положительная динамика проводимых капитальных ремонтов с 2008 по 2010 год и снижение этих цифр в 2012 году. На рис. 2.4*, 2.4**, 2.4*** приведена динамика проведения капитальных ремонтов по показателям: количество МКД; площадь отремонтированных МКД; стоимость проведенных работ по капитальному ремонту.



1 - Центральный федеральный округ 2 - Северо-Западный федеральный округ
 3 - Южный федеральный округ 4 - Северо-Кавказский федеральный округ
 5 - Приволжский федеральный округ 6 - Уральский федеральный округ
 7 - Сибирский федеральный округ 8 - Дальневосточный федеральный округ

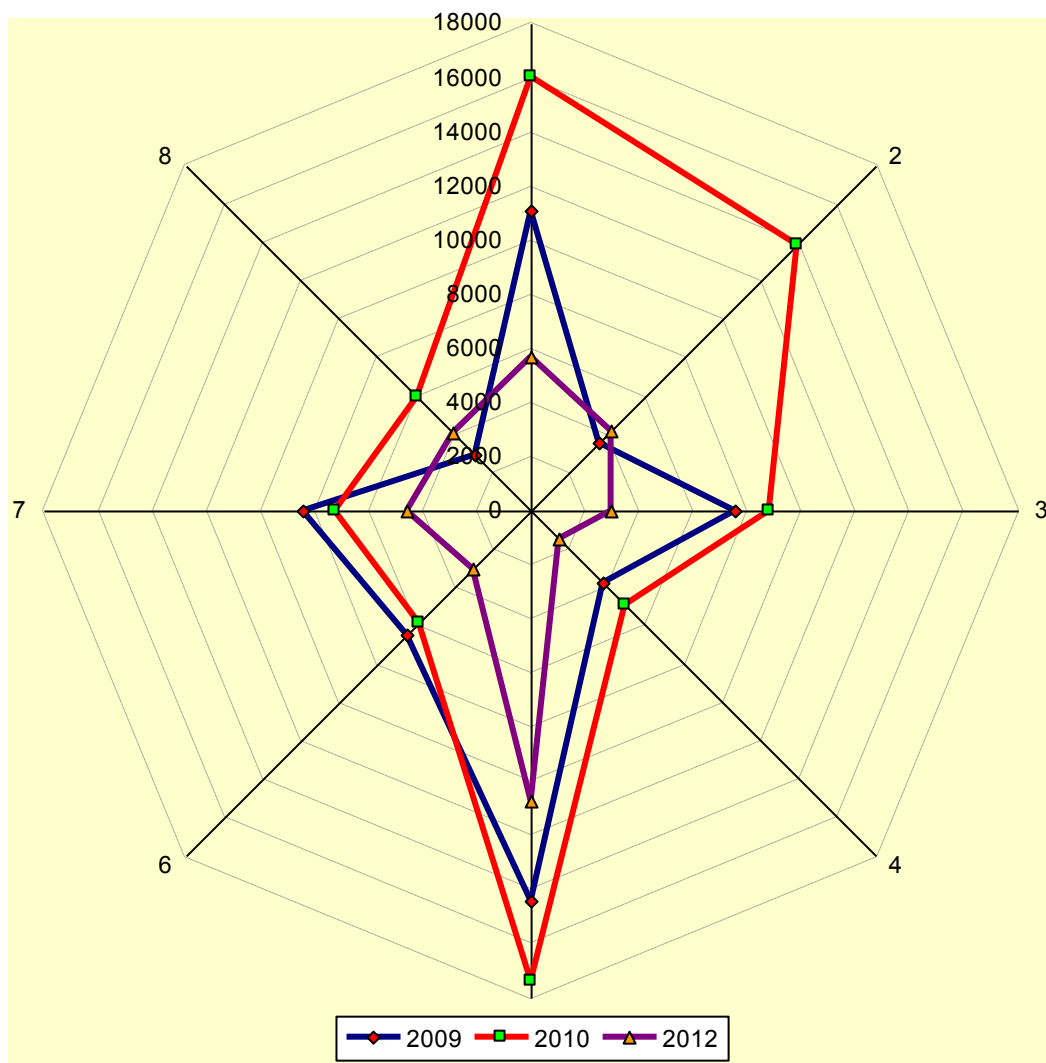
Рисунок 2.4* Количество капитально отремонтированных МКД по федеральным округам, ед.



1 - Центральный федеральный округ 2 - Северо-Западный федеральный округ
 3 - Южный федеральный округ 4 - Северо-Кавказский федеральный округ
 5 - Приволжский федеральный округ 6 - Уральский федеральный округ
 7 - Сибирский федеральный округ 8 - Дальневосточный федеральный округ

Рисунок 2.4 Общая площадь отремонтированных домов по федеральным округам,**

Т.КВ.М



1 - Центральный федеральный округ 2 - Северо-Западный федеральный округ
 3 - Южный федеральный округ 4 - Северо-Кавказский федеральный округ
 5 - Приволжский федеральный округ 6 - Уральский федеральный округ
 7 - Сибирский федеральный округ 8 - Дальневосточный федеральный округ

Рисунок 2.4* Стоимость проведенных работ по капремонту по федеральным округам, млн. руб.**

Площадь всего жилищного фонда в РФ составляет более 3 млрд. кв. м . 74% составляет городской жилищный фонд, 26% - сельский, водопроводом оснащен 77,3%, водоотведением (канализацией) – 73,3%. отоплением 86,1, горячим водоснабжением – 64,6%. Ветхий и аварийный фонд составляет более 3%.

В таблице 2.8 представлены данные по фонду ЖКХ по федеральным округам Российской Федерации.

Данные фонда ЖКХ по федеральным округам Российской Федерации

Субъект РФ	Количество МКД отремонтированных фактически по годам, ед.			Сумма по годам, ед.	Общая площадь жилого фонда, млн. кв. м	Общая отремонтированная площадь МКД по годам, т.кв.м			Сумма, т. кв. м	Доля отремонтированной площади жилого фонда, %5	Фактическая стоимость проведенных ремонтов, млн. руб.			Сумма
	2009	2010	2012			2009	2010	2012			2009	2010	2012	
ЦФО	8452	7013	2602	18067	908	22432,40	17614,12	5700,36	45746,88	5,0	11044,2	16010,21	5696,96	32751,37
С-ЗФО	2627	5721	1458	9806	331	8162,51	19864,89	5475,59	33502,99	10,1	3526,59	13871,87	4117,32	21515,78
ЮФО	3477	2735	620	6832	461	11419,97	8479,47	2559,08	22458,52	6,5	7506,54	8805,25	2946,33	19258,12
СевКав.ФО	1394	1380	337	3111		3767,86	3058,8	790,76	7617,42		3752,12	4901,59	1496,49	10150,2
При-волж.ФО	10825	7955	3618	22398	669	33846,79	23380,95	13636,57	70864,31	10,6	14360,56	17344,63	10700,0	42405,19
УФО	3732	1570	640	5942	266	14294,93	5488,93	2005,59	21789,45	8,2	6491,76	5797,67	3039,39	15328,82
СибФО	6599	2987	1886	11472	407	21099,08	7871,8	5023,66	33994,54	8,4	8386,52	7206,9	4540,08	20133,5
Д-ВФО	957	1696	899	3552	135	2742,49	5312,55	2960,66	11015,7	8,2	2939,99	5894,04	4045,81	12879,84
Крымский-ФО	официальные данные отсутствуют													174422,8
Итого в РФ	38063	31057	12060	81180	3117	117766,03	91071,51	38152,27	246989,8	7,9	58008,28	79832,16	36582,38	

Полностью все данные по жилищному фонду и материалы фонда содействия ЖКХ в разрезе капитального ремонта приведены в приложении 1.

По всем регионам федеральных округов идет снижение количества ремонтов МКД. Только в Приморском крае отмечается увеличение, если в 2009 году было отремонтировано 94 дома, то в 2010 и 2012 году соответственно: 511 и 593 дома.

Всего суммарно за 2009, 2010 и 2012 годы отремонтировано 81180 домов общей площадью 246989,8 т. кв. м. Стоимость проведенных ремонтов 174422,8 млн. руб. Причем от года к году снижается и количество проведенных ремонтов и стоимость. Исключение составляет только Приморский край, где наблюдается увеличение данных показателей. Положительная динамика показателей наблюдаются в Приволжском федеральном округе (Саратовская и Нижегородская области и Республика Татарстан).

Наибольшее количество отремонтированных домов в Санкт-Петербурге и Республике Татарстан, а также Нижегородской области и Республике Татарстан.

Доля расходов на финансирование мероприятий по комплексному ремонту многоквартирных домов в 2012 году составляет 16% от общего объема финансирования региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

В разрезе видов работ Реализация региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов 2012 года следующая:

- установлено 8 679 приборов учета потребления ресурсов в 3 729 многоквартирных домах на сумму 6 73,6 млн. рублей;
- произведен ремонт внутридомовых инженерных систем на сумму 5 556,2 млн. рублей;
- отремонтирована кровля площадью 5 017 тыс. кв. м на сумму 4 994,5 млн. рублей;

- произведены утепление и ремонт фасадов площадью 4 536 тыс. кв. м на сумму 3 279,5 млн. рублей;
- осуществлены ремонт или замена 1 382 лифтов на сумму 1 819,2 млн. рублей;
- отремонтированы подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирных домах, площадью 334 тыс. кв. м на сумму 188,4 млн. рублей;
- осуществлен ремонт фундаментов многоквартирных домов объемом 1 311 куб. м на сумму 46,5 млн. рублей; • произведено энергетическое обследование многоквартирных домов на сумму 54,2 млн. рублей.

Информация о проведении капремонтов приведена в табл. 2.9.

Таблица 2.9

Информация о проведении отдельных видов капремонтов многоквартирных домов по федеральным округам

Виды работ	Доля в общем объеме проводимых ремонтов по регионам						
	ЦФО	СЗФО	При- волж- ский ФО	Даль- невос- точ- ный ФО	Сибир- ский ФО	ЮФО	Ураль- ский ФО
Комплексный капитальный ре- монт МКД	10,4	15,0	22	14,0	30,2	21,9	38,7
Ремонт (восстановление) Фун- дамента, подвалов	2,6	8,5	-	0,8	4,1	-	-
Ремонт крыш (кровель)	44,1	23	35		23,8	15,6	22,6
Ремонт и замена оконных бло- ков, козырьков, восстановление балконов, заделка межпанель- ных швов	9,0	21	16	3,3	4,1	6,3	-
Ремонт системы электроснаб- жения	2,6	11	4,8	36,0	2,9	12,5	9,7
Ремонт и восстановление фа- садов	5,8	6,4	3,6	5,8	2,9	3,1	-
Ремонт внутренних систем цен- трального отопления, холодного и горячего водоснабжения	11,6	11	16	30,6	17,4	25,0	19,4
Ремонт системы газоснабжения	-	-	1,2	-	-	-	-
Ремонт и замена лифтов	1,3		1,2	-	2,3	3,1	-
Ремонт отопительных печей	-	2,1	-	-	2,9	-	-
Ремонт мест общего Пользова- ния (подъезды, лестничные пролеты)	12,3	-	-	5,8	9,3	12,5	9,7

Средняя удельная стоимость проведения капитального ремонта помещений в многоквартирных домах в 2012 году составила 862 рубля. По сравнению с 2010 годом указанная стоимость в 2012 году уменьшилась на 8 рублей. Наибольшая удельная стоимость капитального ремонта 1 кв. м установлена в Чукотском автономном округе (5 409 рублей), Ненецком автономном округе (3 315 рублей), Калужской области (3 298 рублей), Республике Ингушетия (2 842 рубля), Курганской области (2 804 рубля), Приморском крае (2 715 рублей).

В соответствии с действующим законодательством [4,5,13] в сфере строительства активно развивается саморегулирование. Всего, по всем федеральным округам создано 273 саморегулируемых организации. Наибольшая доля саморегулируемых организаций приходится на Москву.

Распределение саморегулируемых организаций в сфере строительства, капитального ремонта по округам Российской Федерации следующее:

ЦФО- 47%, из них 73% - в Москве

С-З ФО – 18%

Южный ФО – 7%

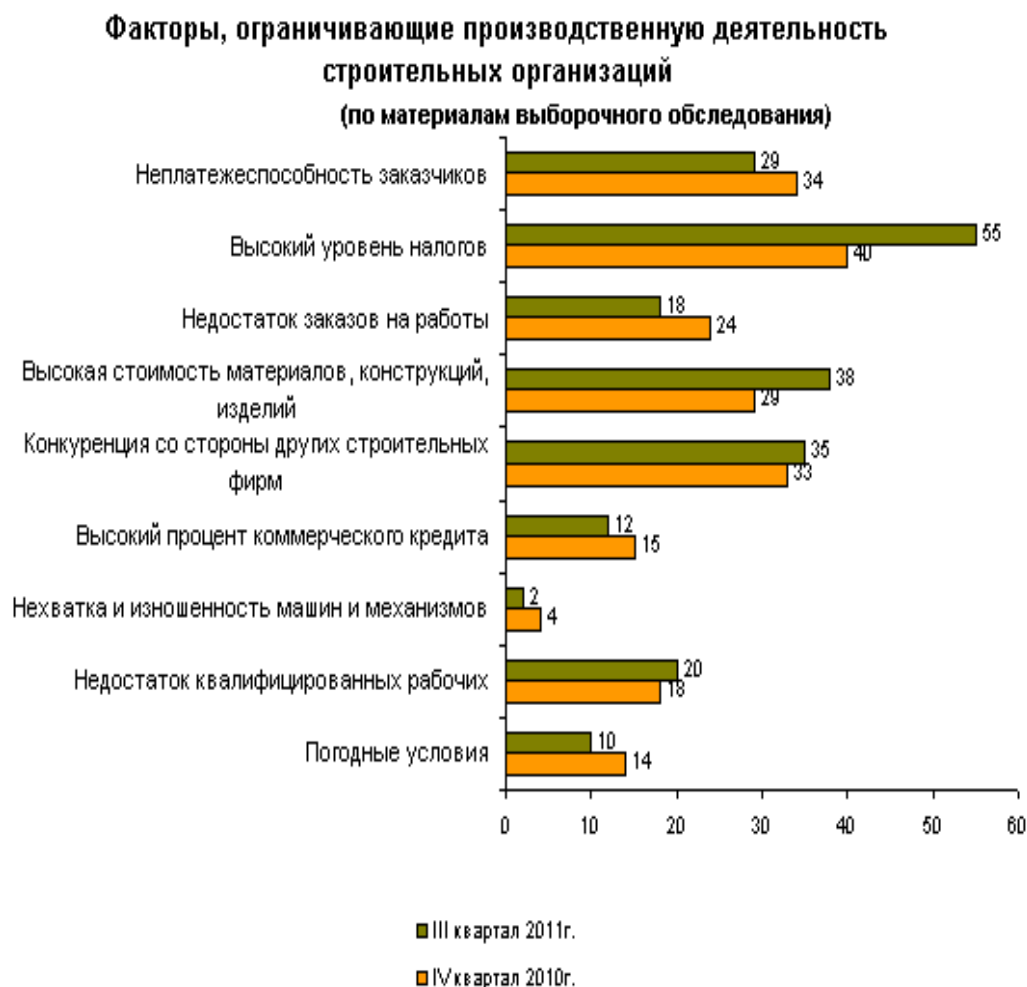
Приволжский ФО – 11%

Уральский ФО – 5%

Сибирский ФО – 7%

Дальневосточный ФО – 5%

В целях установления причин, сдерживающих развитие добросовестной конкуренции было проведено выборочное обследование строительных организаций, входящих в состав Саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Капитальный ремонт строений» (СРО НП «КРС»). По результатам исследований удалось установить, факторы, ограничивающие производственную деятельность строительных организаций (рис. 2.5).



**Рисунок 2.5. Факторы, ограничивающие производственную деятельность
строительных организаций**

Кроме того, был проведен анализ ресурсного обеспечения производства работ по капитальному ремонту жилых домов в регионе, обуславливающего условия развития конкуренции

Ресурсное обеспечение капитального ремонта многоквартирных домов включает ряд элементов, основными из которых являются: используемое сырьё, материалы и оборудование; производственные мощности; предприятия различных форм собственности и масштабов производства, осуществляющие производство работ; специалисты и рабочие различных категорий; нормативная законодательная.

На рынке производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов используются различные сырьё, материалы и оборудование

значительная часть которых имеет зарубежное происхождение. Строительные материалы, производимые в России, в основном потребляются на внутреннем рынке страны. Экспортируются из России битумные кровельные материалы, керамическая плитка, санфаянсовые изделия, шифер, древесные плиты и изделия из дерева, а также многое другое.

На российском рынке отделочных материалов наблюдается жесткая конкуренция с зарубежными производителями, вызванная, прежде всего, разницей в качестве. За последние несколько лет импорт таких материалов, как керамическая плитка, линолеум, сухие строительные смеси, деревянные напольные покрытия, межкомнатные двери и пр. снизился более, чем в 2 раза.

В некоторых случаях это произошло благодаря техническому перевооружению отечественных компаний, сумевших реализовать инвестиции и повысить качество выпускаемой продукции. А в некоторых случаях зарубежное производство просто поменяло дислокацию - за последние годы многие иностранные концерны открыли заводы на территории России.

Материалы основного общестроительного назначения (цемент, бетон, кирпич, нерудные материалы, газобетон, сборные железобетонные изделия и др.) импортируются в незначительном количестве. В настоящее время ситуация на российском рынке строительных материалов по-прежнему выглядит довольно напряженной

Важным элементом обеспечения успешного функционирования рынка производства работ по капитальному ремонту является выпуск и поставка строительной техники. Наблюдается процесс увеличения её поставки. Так в 2010г. по сравнению с 2009г. большинство организаций-производителей строительной техники значительно увеличили выпуск всех видов машин и оборудования для строительного комплекса (таблица 2.10.).

Таблица 2.10

Производство основных видов машин и оборудования для строительного
комплекса в России

Виды машин и оборудования	2009г.	2010г.	В % к 2009г.	I полугодие 2011г.	В % к I полугодию 2010г.
Автокраны	1339	2912	в 2,2р.	1857	155,3
Краны башенные	38	62	163,2	26	89,7
Лифты, тыс.штук	13,0	17,2	132,0	8,1	131,7
Экскаваторы	1378	2121	153,9	928	88,5
Бульдозеры самоходные и бульдозеры с поворотным отвалом	721	911	126,4	821	в 2,4р.
Грейдеры самоходные (автогрейдеры)	660	943	142,9	513	145,7
Эскалаторы	60	73	121,7	51	182,1

Наблюдается также интенсификация увеличения в целом использования производственных мощностей как для производства материалов, так и для оборудования.

Например, если в 2010 году мощность по выпуску паркета использовалась на 46%, дверных и оконных блоков - соответственно - 60% и 32%, то в 2012 эти цифры составили 52, 68 и 41% - соответственно по данным исследования[62] агентства ABARUS Market Research Обзор строительной отрасли в России (2009-2012)[62]

Функционирование рынка работ по капитальному ремонту многоквартирных домов тесно связано с деятельностью ряда других рынков, и развитие конкуренции на нем зависит от состояния взаимодействия участников других рынков, как в регионе, так и в России в целом. На рис. 2.6 показано место локального (регионального) рынка работ по капитальному ремонту МКД среди рынков в сфере капитального ремонта.

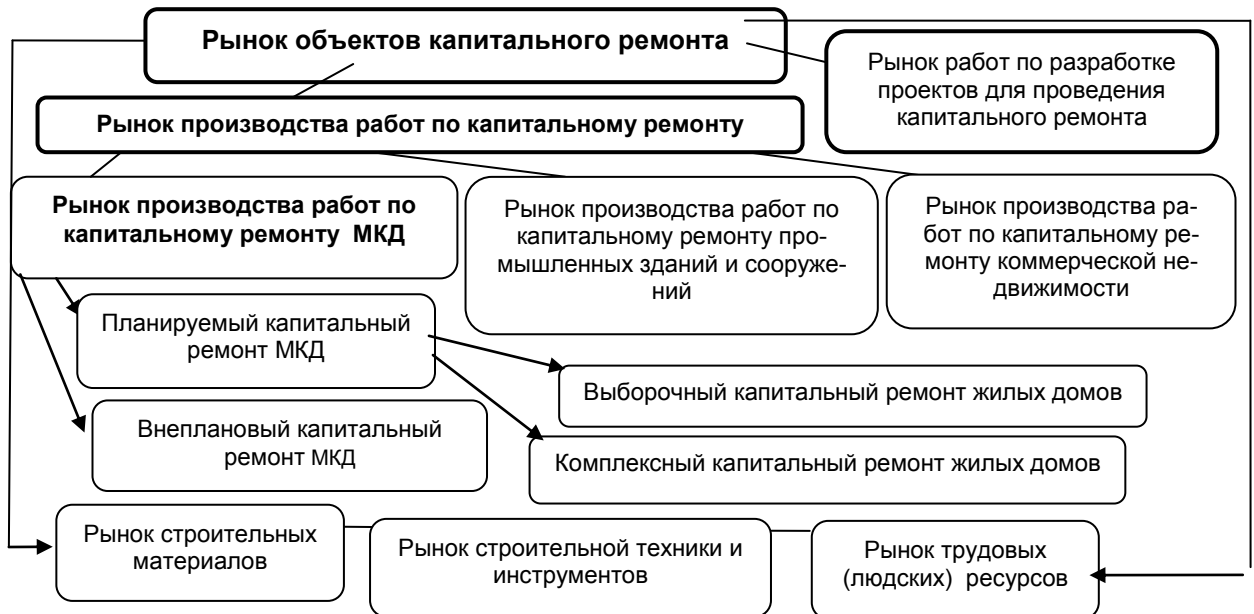


Рисунок 2.6. Характеристика взаимосвязи локального (регионального) рынка работ по капитальному ремонту МКД среди других рынков в сфере капитального ремонта

Кроме того, данный рынок связан с другими отраслевыми сегментами (ЖКХ, санитарно-гигиеническая обработка, профессиональная уборка).

Конкуренция в данном случае рассматривается как борьба между исполнителями капитального ремонта с целью получения более высоких доходов, прибыли, других выгод и выстраивается на основе действующего законодательства в области защиты конкуренции. Общее число строительных организаций в РФ, вышедших на рынок (по данным Росстата за 2012 г.) составило порядка 197,5 тыс., наибольшее число организаций представлено в Центральном федеральном округе РФ (72,0 тыс.), наименьшее число – в Северо-Кавказском федеральном округе (5,8 тыс.). Примерно седьмая часть этих организаций занята выполнением ремонтно-строительных работ.

В рамках диссертационного исследования было выявлено, что на рынке капитального ремонта МКД конкуренция (H_k) зависит от ряда основных функций, характеризующих особенности производства работ в регионе в соответствии с (1).

$$H_k = f(F_i; O_j; T_s; L_r; S_t), \quad (1),$$

где: F_i – функция, характеризующая различные формы кооперации производителей как в самом регионе, так и с участниками других рынков (оборудования, материалов и т.д.);

O_j – функция, определяющая особенности деятельности исполнителей (квалификация исполнителей, наличие инновационных технологий, материалов и др.), влияющих на реализацию заказов;

T_s -функция, характеризующая присутствие в данном секторе незарегистрированных исполнителей (мигрантов), а также незарегистрированных фирм, готовых выполнять заказ;

L_r – функция, отражающая локальный (региональный) характер конкуренции на рынке производства работ по капитальному ремонту;

S_t – функция, характеризующая техническую специализацию организации (монтажные, отделочные, электромонтажные, кровельные работы и пр.).

Зарубежный опыт показывает, что рыночная экономика требует регулирующих воздействий, в том числе в области конкурентной политики, для чего вводится лицензирование, а также ряд других форм регулирования входа на рынок.

В России организации для осуществления деятельности в области строительства, в частности по капитальному ремонту МКД, должны получить допуск от саморегулируемых организаций. В ряде регионов (Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург и др.) приняты и выполняются программы развития территорий, составной частью которых является реализация региональной конкурентной политики. Исследования в рамках диссертационной работы показали, что в сфере капитального ремонта МКД приоритетными направлениями и принципами конкурентной политики возможно считать:

- обеспечение равных условий при получении государственных и муниципальных заказов путем создания системы электронных торгов, а также

обеспечение равного доступа к ним всех субъектов хозяйственной деятельности;

- обеспечение информационной прозрачности деятельности организаций;

- стимулирование работ в области энергосбережения;

- формирование объективных критериев оценки качества, безопасности и сроков выполнения работ на региональном уровне;

- упрощение процедуры выдачи документов на проведение капитального ремонта и разработка технических норм, формализующих требования к качеству и безопасности;

- внедрение системы независимого экспертного контроля (мониторинга) состояния конкуренции на региональном рынке для принятия корректирующих управляющих решений.

2.2 Формирование методического подхода к анализу конкурентной среды при капитальном ремонте жилья и исследование барьеров входа на рынок

В настоящее время на уровне государства принят ряд постановлений Правительства, которые нацеливают на решение организационных и социально-экономических задач по совершенствованию жилищного строительства и обслуживанию жилого фонда [4,5,8]. В соответствии с указом Президента от 1 ноября 2013 года № 819 проблемы строительства и ЖКХ взамен федерального агентства решает новое министерство – Минстрой России. Министерство призвано вырабатывать и реализовывать государственную политику и нормативно-правовое регулирование в области строительства, архитектуры, градостроительства и ЖКХ, оказывать государственные услуги, координировать деятельность Фонда содействия развитию ЖКХ и др. Одними из первостепенных задач новой структуры становятся задачи по решению проблем связанных с:

- ветхостью фонда жилья;

-недостатком средств в регионах (особенно в дотационных) на капитальный ремонт многоквартирных домов;

- отсутствием эффективных организационно – финансовых механизмов по проведению капитального ремонта на высококачественном и безопасном уровне;

- наличием недобросовестной конкуренции среди участников рынка;

- отсутствием нормативной и законодательной базы регламентирующей индикаторы безопасности для жильцов и исполнителей услуг во время ремонта и после него.

- низкими темпами выполнения капитального ремонта

- малой активностью населения проживающего в малых населённых пунктах.

- несовершенством законодательства в части проведении конкурсов и аукционов при заключении контрактов на государственные и муниципальные заказы.

Важность решения проблемы по интенсификации капитального ремонта и развития на рынке этих работ добросовестной конкуренции рассматривается не только на федеральном, но и на региональном рынках.

Так, например, в Москве в целях повышения результативности проведение капитального ремонта было организовано с частичным привлечением финансовых средств жильцов, что в определённой степени уменьшило нагрузку на региональный бюджет и позволило ускорить решение задачи по ремонту.

В целях изучения состояния конкуренции в регионах России, а также выявления проблем, снижающих эффективность использования средств Фонда содействия развитию ЖКХ, в 2013 году были проведены исследования, которые осуществлялись по предложенной автором методике, развивающей действующий Порядок проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке РФ[151].

В целях изучения конкуренции в сфере производства работ по капитальному ремонту жилья в регионах России в 2013 году были проведены социологические исследования (среди представителей ремонтно-строительных организаций), по результатам которых был выявлен высокий уровень конкуренции во всех федеральных округах за исключением Дальневосточного федерального округа.

В рамках диссертационного исследования автором предложен комплексный подход, сочетающий в себе два способа оценки. Первый базируется на экспертной оценке конкурентной среды по результатам анкетирования представителей ремонтно-строительных организаций, основанной на общепринятой методике ФАС и адаптированной автором к рынку капитального ремонта жилья. Кроме этого, методика нужна для анализа и оценки хода реализации [Программы](#) развития конкуренции в Российской Федерации, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19 мая 2009 г. N 691-р (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, N 22, ст. 2736; 2010, N 52, ст. 7177) [20]. Данная оценка проводилась в восьми регионах Российской Федерации. В результате было установлено, что конкуренция присутствует во всех исследуемых субъектах и в каждом из них имеет свои особенности. Наиболее высокий уровень конкуренции отмечен в Самарской области, наименьший – в Мурманской области. Алгоритм проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды представлен на рис. 2.7.



Рисунок 2.7. Модель региональной методики проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды

Для оценки состояния конкурентной среды автором предлагается использовать показатель состояния конкурентной среды, который определяет

степень развития конкурентной среды и базируется на данных, полученных в результате опросов хозяйствующих субъектов и официальной статистической информации.

Показатель представляет собой показатель, получаемый в результате обработки данных опроса хозяйствующих субъектов (далее - респонденты), осуществляемого с использованием анкеты путем суммирования цифровых значений, присвоенных каждому из вопросов анкеты. Содержание анкеты приведено в приложении 2 к диссертации. Опрос проводится по репрезентативной выборке.

Показатель состояния конкурентной среды рассчитывается как взвешенная сумма индикаторов, входящих в состав критериев оценки состояния конкурентной среды (далее - индикатор), по формуле 2:

$$E = l_1 * x_1 + l_2 * x_2 + \dots + l_{13} * x_{13}, \quad (2)$$

E - показатель состояния конкурентной среды;

x_i - унифицированное значение i -го индикатора;

l_i - вес i -го индикатора,

при $\sum_{i=1}^{13} l_i = 1$, это означает, что сумма весов равна 100%.

Значения весов индикаторов рассчитываются с помощью "метода анализа иерархий" Томаса Саати на основе опроса экспертов.

Значение показателя состояния конкурентной среды (E) измеряется в шкале от 0 до 1.

Значение показателя состояния конкурентной среды равное 0, означает негативную конкурентную ситуацию.

Значение показателя состояния конкурентной среды, равное 1, означает позитивную конкурентную ситуацию.

Шкалы индикаторов, входящих в состав показателя состояния конкурентной среды, преобразуются в унифицированную шкалу от 0 до 1 по следующим формулам 3 и 4:

$$\text{а) } x_i = \frac{\hat{x}_i - \hat{x}_{\min}}{\hat{x}_{\max} - \hat{x}_{\min}} \quad (3)$$

- в случае положительного характера связи i -го индикатора и показателя состояния конкурентной среды;

$$\text{б) } x_i = \frac{\hat{x}_{\max} - \hat{x}_i}{\hat{x}_{\max} - \hat{x}_{\min}} \quad (4)$$

- в случае отрицательного характера связи i -го индикатора и показателя состояния конкурентной среды,

где:

x - исходные значения индикаторов, которые получены в результате опросов;

x_i - унифицированные значения индикаторов, которые измеряются по одной шкале и взаимосвязаны с показателем интенсивности конкуренции;

\min , \max - соответственно минимальное и максимальное значения i -го индикатора.

Для построения более четкой картины о состоянии конкурентной среды по результатам опроса необходимо обхватить как можно больше фирм в регионе. Автором было проведено обследование в ряде регионов России.

Проведя такой опрос в Пермской области было обследовано три фирмы из 13 (ООО "Стройтекс-ОГМ", ООО "ЭВЕРЕСТ", ООО "Люцетта").

В результате расчета установлен показатель интенсивности конкуренции:

$E1=0,077*1+0,077*0,75+0,077*0,5+0,077*0+0,077*0,5+0,077*1+0,077*1+0,077*0+0,077*1+0,077*1+0,077*0,75=0,6159$ (что больше 0,5 и показывает положительные тенденции)

$E2=0,7125$; $E3=0,6545$; $E_{\text{ср}}=0,66$ (благоприятная среда).

Второй способ оценки основан на обобщении официальных статистических данных по методу Херфиндаля–Хиршмана. Он показал, что наиболее низкомонополизированным рынком производства работ по капитальному

ремонту МКД являются рынки Московской и Самарской области. Наиболее высокий уровень монополизации имеет рынок в Республике Татарстан.

Обобщив полученные данные по двум исследованиям (анализ оценки состояния конкурентной среды и монополизации рынка в регионах при капитальном ремонте МКД), был произведен расчет показателя «прозрачности рынка» ($K_{\text{прозр}}$) по следующей формуле (5):

$$K_{\text{прозр}} = (10000 - Hhi) * E_{\kappa}, \quad (5),$$

где Hhi – индекс Херфендаля–Хиршмана

E_{κ} – показатель состояния конкурентной среды в регионе ($0 < E_{\kappa} < 1$).

Результаты полученных расчетов представлены на рисунке 2.8.

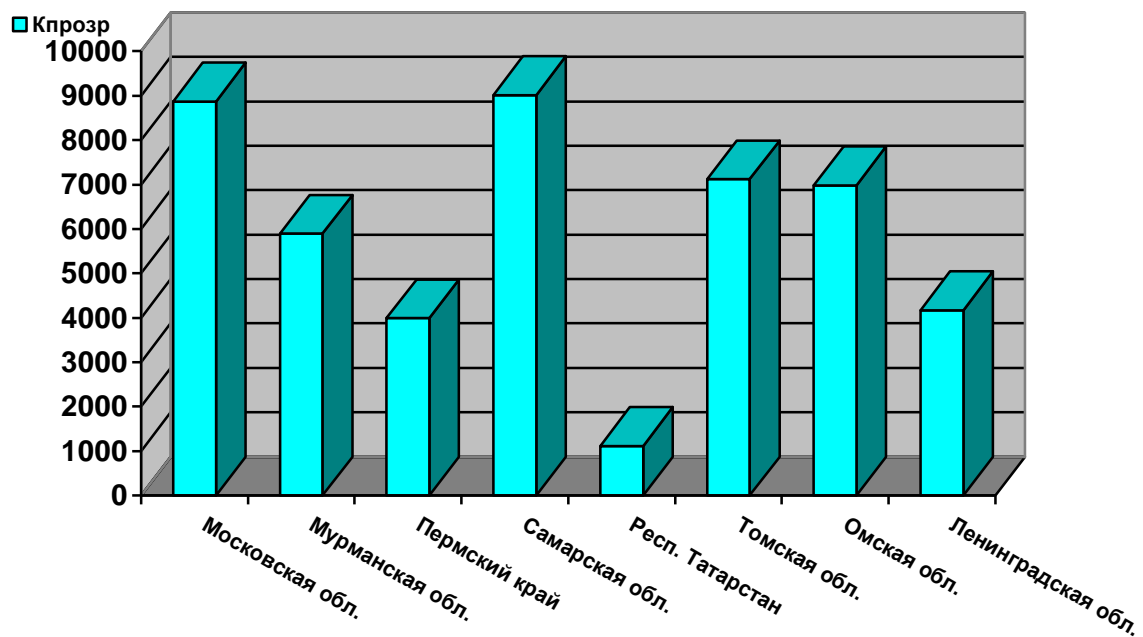


Рисунок 2.8. Характеристика показателя прозрачности рынка капитального ремонта МКД в регионах России в 2013 г.

Кроме того, был проведен анализ расходования средств Фонда содействия развитию ЖКХ в регионах России. Результаты приведены на рис. 2.9.

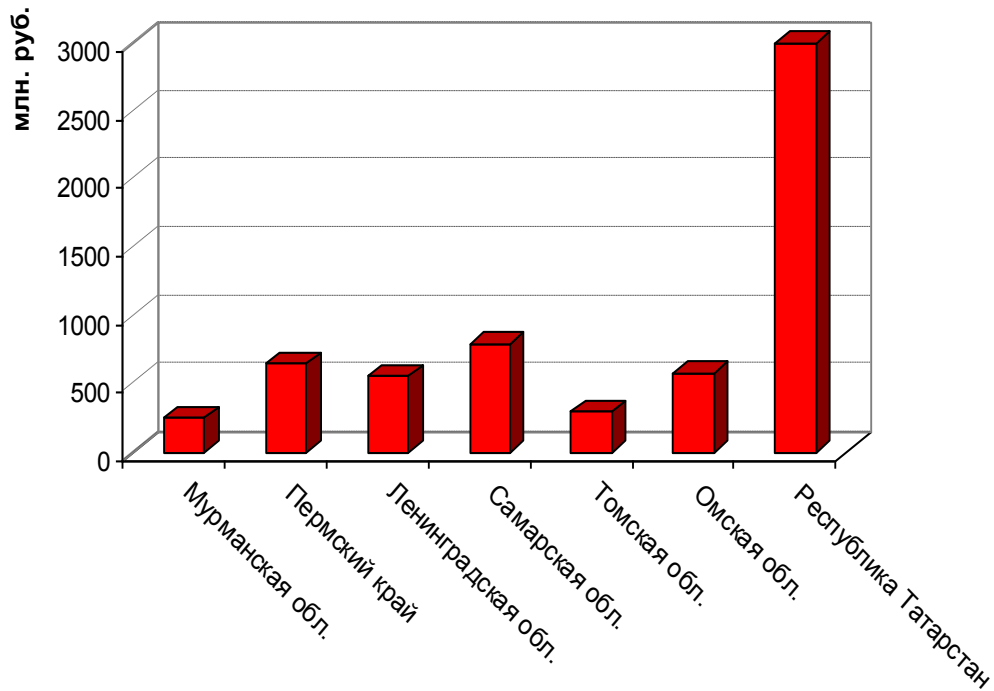


Рисунок 2.9. Расходование средств Фонда содействия развитию ЖКХ в регионах России в 2013 г.

На основании проведенных исследований можно сделать вывод, что положительная ситуация на рынке капитального ремонта МКД наблюдаются в Самарской, Московской, Томской и Омской областях, неблагоприятная – в республике Татарстан.

Информация о состоянии конкуренции, монополизации и прозрачности рынка позволяет ремонтно-строительным организациям оперативно адаптироваться к условиям рынка, а органам исполнительной власти, местного самоуправления и саморегулируемым организациям принимать объективные регулирующие воздействия.

Следующим этапом было определить характер конкуренции. Для этого было исследовано состояние конкуренции и анализ причин, сдерживающих ее развитие в сфере капитального ремонта жилых домов в регионах России

В сфере строительства в регионах России число саморегулируемых организаций составляет 272 (табл.2.11).

Информация о саморегулируемых организациях в России

Наименование округа	Число саморегулируемых организаций, ед.
Центральный федеральный округ	32
Северо-Западный федеральный округ	14
Южный федеральный округ	11
Северо-Кавказский федеральный округ	9
Приволжский федеральный округ	29
Уральский федеральный округ	13
Сибирский федеральный округ	20
Дальневосточный федеральный округ	11
г. Москва	98
г. Санкт-Петербург	35

Кроме того, саморегулируемые организации имеют филиалы в других регионах. Количество членов СРО достигает 100 тыс.

Также существует теневой сектор строительных организаций (40%).

Организации получают заказы на проведение капитального ремонта жилых многоквартирных домов на основе конкурсов. На каждый объект имеется от 2 до 10 конкурентов.

Развитие добросовестной конкуренции в сфере капитального ремонта многоквартирных жилых домов является одной из первоочередных задач, как в сфере экономики, так и в социальной сфере.

Проведенные в предыдущих разделах отчета исследования характеризуют формы и методы конкуренции, а также определяют виды недобросовестной конкуренции.

В целях исследования факторов, влияющих на добросовестную конкуренцию, специалистами Института региональных экономических исследований была изучена деятельность 350 предприятий в регионах России, отчеты НОСТРОЙ, а также данные фонда ЖКХ.

В качестве объектов исследования были выбраны две группы респондентов:

- исполнители работ по капитальному ремонту;
- контролирующие организации.

Наряду с обследованием рынка работ по капитальному ремонту проводилось комплексное изучение данного сектора, включающее этапы:

- определение проблем, требующих решения;
- сбор и обработка полученной информации;
- анализ полученной информации;
- использование полученных данных для принятия решения.

Также был проведен опрос граждан о капитальном ремонте домов.

Информацией для изучения регионального рынка служила статистическая отчетность (данные Федеральной службы государственной статистики, отчеты НОСТРОЙ, коммерческая информация (вторичные источники информации), сообщения средств массовой информации, а также опросы и представленные предприятиями материалы экспертиз (первичные источники информации). При этом учитывалось, что условиями для появления недобросовестной конкуренции являются:

- собственность на средства производства;
- доступ к ресурсам и информации;
- Множественность обособленных производителей и их экономическая самостоятельность (выбор вида деятельности, организационных форм, определение источников финансирования, методов и структур управления производством и т.д.).

Также учитывалось, что для развития конкуренции условиями наряду с указанными, выступают: заинтересованность субъектов в росте прибыли, стимулирование создания новых предприятий и др.

Исследование структуры строительных организаций показало, что в основном это организации с организационно-правовой формой управления (ЗАО, ООО), индивидуальные предприниматели, а также государственные предприятия.

В целях выявления характера конкуренции на рынке капитального ремонта был проведен опрос указанных выше респондентов.

Вопросы анкеты для опроса составлены таким образом, чтобы можно было выявить характер конкуренции (табл. 2.12).

Таблица 2.12

Анкета для опроса

АНКЕТА		
для опроса администрации предприятий и исполнителей услуг		
<i>Данный опрос руководителей ремонтно-строительных предприятий проводится в целях изучения состояния конкуренции в сфере услуг</i>		
<i>Просим Вас, после каждого вопроса выбрать один из приведенных ответов, наиболее устраивающий Вас</i>		
№	ВОПРОС	ВАРИАНТЫ ОТВЕТОВ
1 группа респондентов		
1	Считаете ли Вы условия развития Вашего бизнеса благоприятным на текущий год?	-да -нет
2	Как бы Вы охарактеризовали административные барьеры для стартового бизнеса?	-низкие -умеренные -высокие
3	Как бы Вы охарактеризовали уровень конкуренции на рынке оказываемых Вами услуг?	-высокая конкуренция -умеренная конкуренция -слабая конкуренция -нет конкуренции
4	Считаете ли Вы, что на рынке Ваших услуг есть недобросовестная конкуренция?	-да -нет -затрудняюсь ответить
5	С какими формами недобросовестной конкуренции Вы сталкивались?	-распространение о Ваших услугах ложных сведений, которые могут причинить Вам вред или дискредитировать Вашу деятельность - некорректного сравнения Ваших услуг с услугами других хозяйствующих субъектов - использование результатов Вашей интеллектуальной собственности другими хозяйствующими субъектами без Вашего согласия
6.	Считаете ли Вы, что на Вашем рынке государство должно заниматься вопросами защиты конкуренции?	-да -нет -затрудняюсь ответить
7.	Как бы Вы охарактеризовали сегодняшнее участие государства в защите конкуренции?	-активное -умеренное -отсутствует -затрудняюсь ответить
8	Являются ли для Вас конкурентами частные лица (теневой сектор)?	-да -нет
2 группа респондентов		
1	Как бы Вы охарактеризовали уровень конкуренции в сфере капитального ремонта МКД?	-высокая конкуренция -умеренная конкуренция -слабая конкуренция -нет конкуренции
2	Считаете ли Вы, что на рынке капитального ремонта МКД есть недобросовестная конкуренция?	-да -нет
3	Какие основные нарушения выявлены в ходе проверок?	
<i>Благодарим за оказанную помощь</i>		

На первый вопрос об условиях развития бизнеса мнения основных респондентов во всех регионах совпали. Большая доля организаций считают,

что самым главным барьером становится допуск, выдаваемый СРО (рис. 2.10).

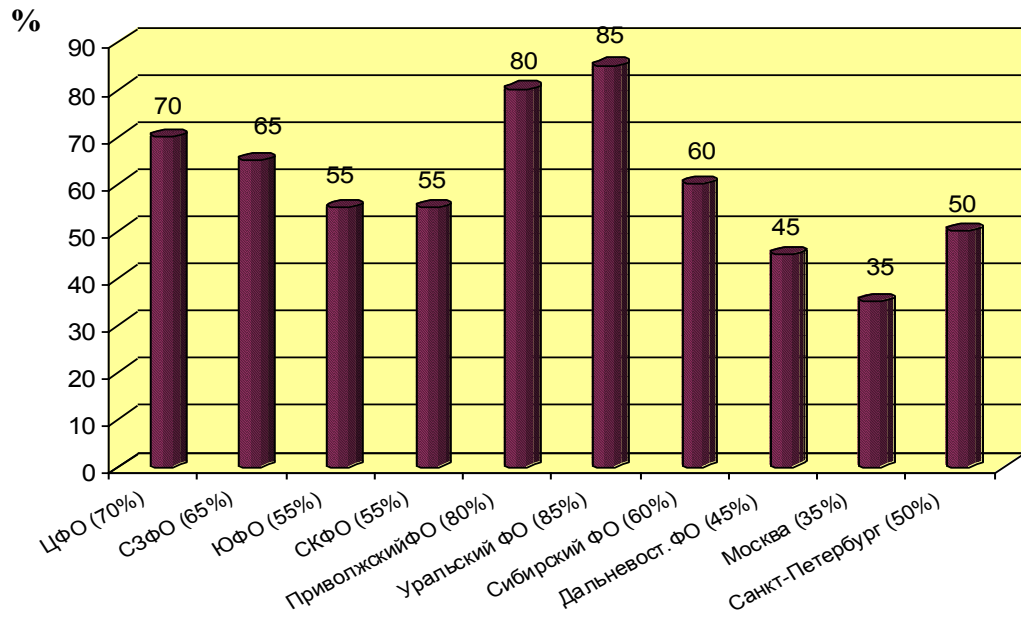


Рисунок 2.10. Характеристика условий развития бизнеса

По вопросу об административных барьерах для стартового бизнеса (вопрос 2) мнения респондентов значительно расходятся (рис. 2.11)

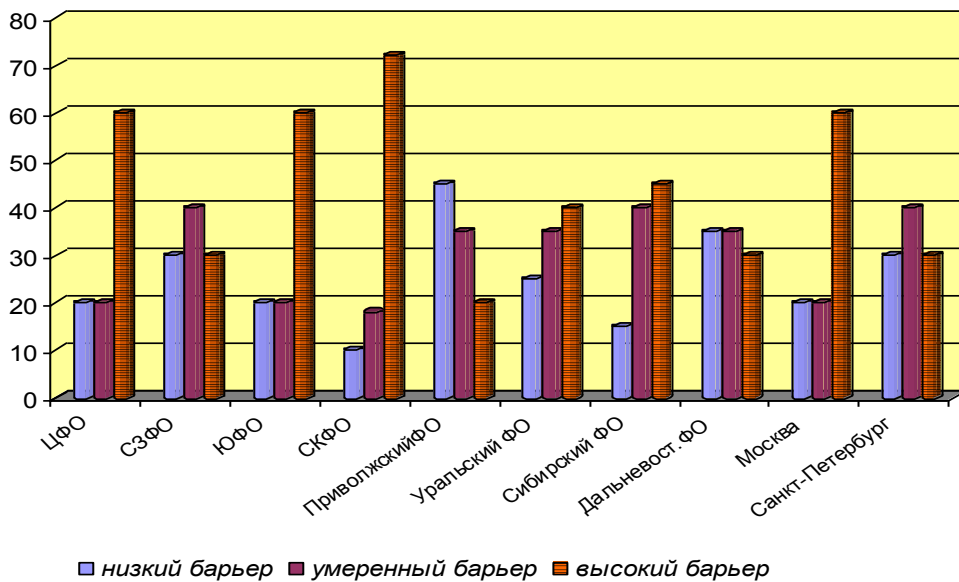


Рисунок 2.11. Характеристика административных барьеров для стартового бизнеса

На третий вопрос об уровне конкуренции на рынке услуг большинство опрошиваемых говорят о высокой конкуренции (рис. 2.12).

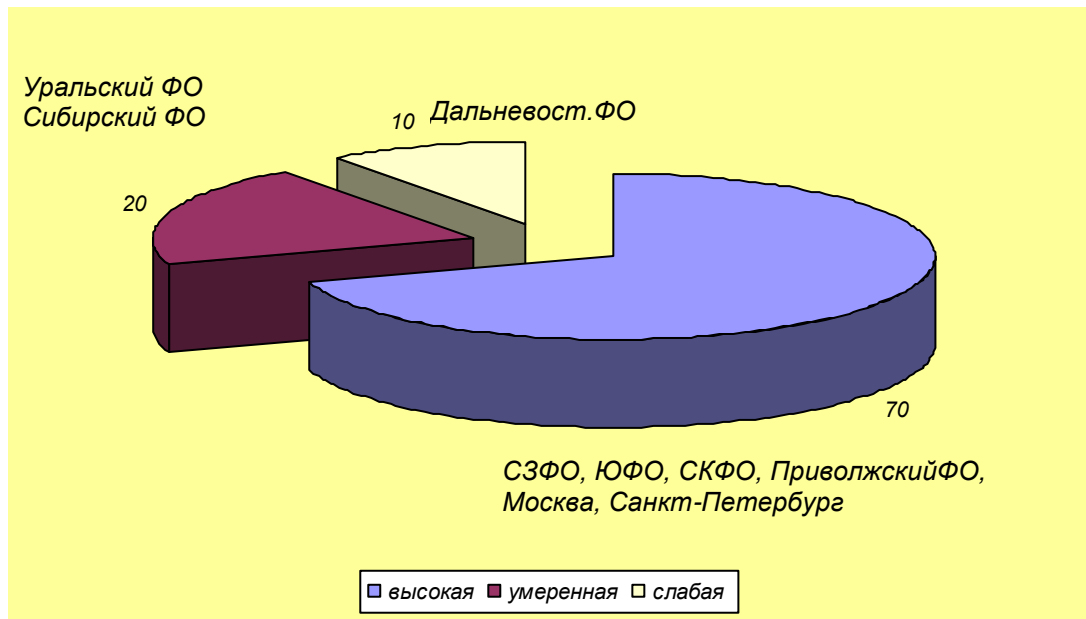


Рисунок 2.12. Характеристика уровня конкуренции на рынке услуг

Значительно различаются мнения по четвертому вопросу о наличии недобросовестной конкуренции (рис. 2.13).

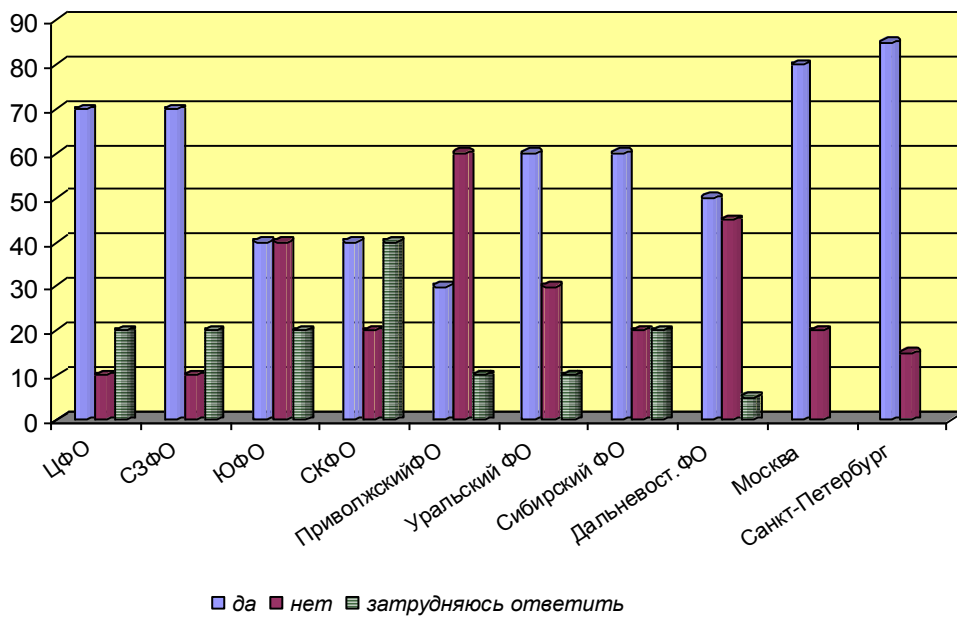


Рисунок 2.13 Сведения о наличии недобросовестной конкуренции

По пятому вопросу ответы во всех регионах были примерно одинаковы (рис. 2.14).



Рисунок 2.14 Информация о конкретных случаях недобросовестной конкуренции

На вопрос 6 «Должно ли государство заниматься вопросами защиты конкуренции?» большинство опрошиваемых ответили согласием. Настоящее участие государства в защите конкуренции (вопрос 7) почти одинаково активным оценило большинство организаций, занятых в капитальном ремонте жилых домов. Влияние «теневое сектора» на бизнес (вопрос 8) респонденты оценивают по разному.(рис. 2.15).

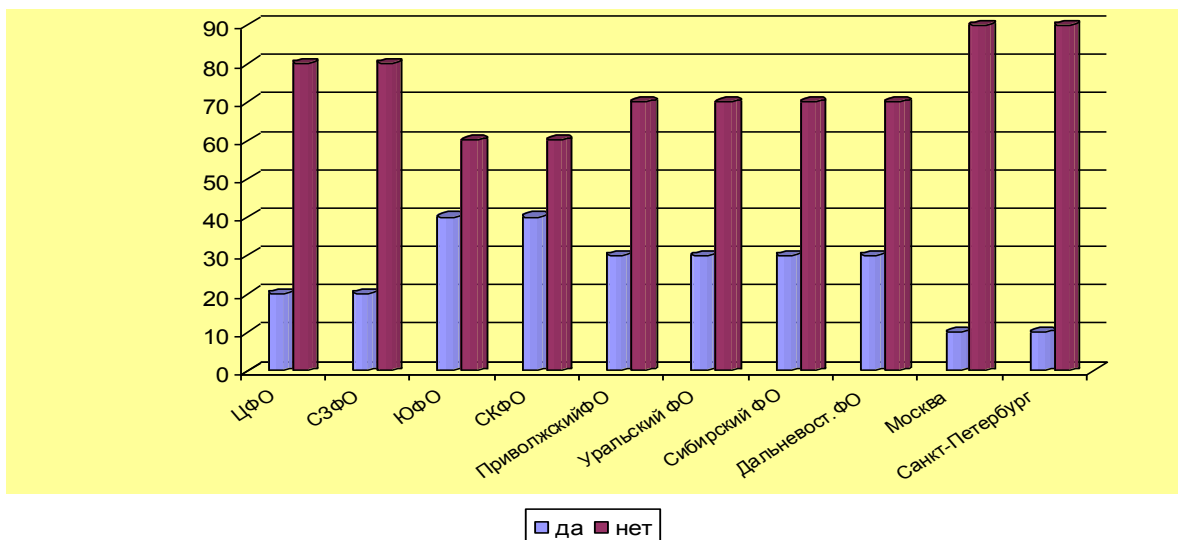


Рисунок 2.15 Характеристика влияния «теневое сектора» на бизнес

Результаты анкетирования показывают, что на вопрос о причинах мешающих развитию конкуренции в сфере производства капитального ремонта жилья (вопрос 9) нет единого мнения. Но большинство респондентов (от 40 до 45%) считает, что основная причина кроется в недостаточном развитии

системы оценки качества как на уровне приемки продукции (входной контроль), так и на уровнях проведения технологических операций. Административные барьеры считают фактом сдерживания конкуренции только 20 % опрошенных, 40 % респондентов видят недостаточность развития конкуренции в других проблемах (рис. 2.16).

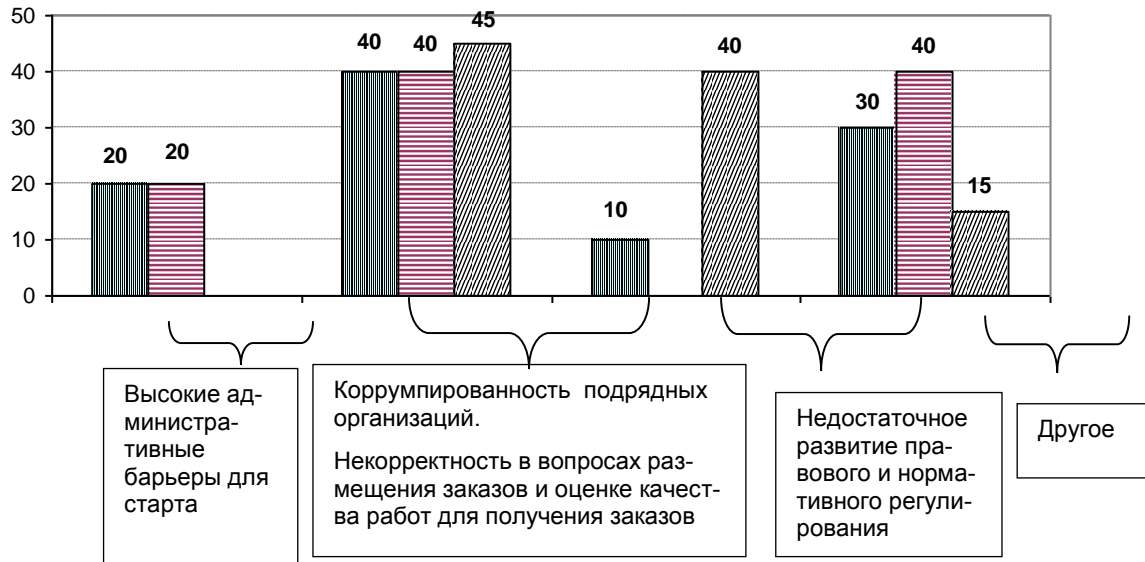


Рис. 2.16 Характеристика причин, мешающих развитию конкуренции

Кроме того, изучение вопроса о добросовестной конкуренции на рынке производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов проводилось на основе анализа материалов мониторинга и данных контролирующих органов, в том числе по данным фонда содействия реформирования ЖКХ (табл. 2.13).

Таблица 2.13

Характеристика результатов проведения капитальных ремонтов по адресным программам в регионах России (материалы выборочной проверки за 2012 год)

Федеральный округ	Дата проверки	Проверяемые муниципальные образования	Нарушения при производстве работ по капремонту МКД
Центральный федеральный округ			
1. Брянская область	с 31 января по 4 февраля 2011 г.	города Брянск, Дятьково, Сураж.	не в полной мере соблюдаются требования организационно-правового порядка, нормы и правила при производстве ремонтно-строительных работ; не во всех многоквартирных домах обеспечивается комплексный подход, в связи с чем в проверенных многоквартирных домах имеются недоделки.

Федеральный округ	Дата проверки	Проверяемые муниципальные образования	Нарушения при производстве работ по капремонту МКД
3. Воронежская область	с 3 по 7 октября 2011 года	города Воронеж и Семилуки, Рамонское городское поселение.	<ul style="list-style-type: none"> • объем и стоимость работ, представленные в сметной документации и актах о приемке выполненных работ, не соответствуют объему и стоимости, указанным в муниципальных и региональных адресных программах • в Воронежской области нарушения требований организационно-правового порядка, норм и правил проведения ремонтно-строительных работ, низкое качество выполненных работ.
Ивановская область	с 30 мая по 3 июня 2011 года	города Вичуга, Иваново и Кохма.	<p>в ходе этой проверки установлено:</p> <ul style="list-style-type: none"> • на территории городского округа Кохмы не выполняется условие, предусмотренное пунктом 8 части 1 статьи 14 Федерального закона № 185-ФЗ; • имеются факты оплаты фактически невыполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.
Калужская область	од с 24 по 28 октября 2011 года	города Калуга, Кондрово и Сосенский.	<ul style="list-style-type: none"> • нарушения требований организационно-правового порядка, норм и правил проведения ремонтно-строительных работ, низкое качество выполненных работ; • факты несоответствия показателей объема работ, заявленного в региональных адресных программах по проведению капитального ремонта МКД в 2009 и 2011 годов, объему работ, указанному в сметной документации и фактически выполненному; • имеются случаи выполнения и оплаты работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, которые не предусмотрены Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту МКД, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом № 185-ФЗ
Костромская область	с 21 по 25 ноября 2011 года	города Буй и Кострома.	<p>в ходе этой проверки установлено:</p> <ul style="list-style-type: none"> • в сметную документацию и в акты о приемке выполненных работ включены работы, не предусмотренные Методическими рекомендациями по формированию состава работ. <p>Проводимые органами местного самоуправления процедуры отбора подрядных организаций не соответствуют принятым на территории Костромской области нормативным правовым актам и методическим рекомендациям Фонда;</p> <p>- несоответствие объема работ, указанному в сметной документации и фактически выполненному.</p>
Курская область	с 21 по 25 ноября 2011 года	города Курск и Цигры, Сеймский сельсовет Мантуровского района.	<ul style="list-style-type: none"> • по ряду объектов объем работ, представленный в актах о приемке выполненных работ, не соответствует объему, заявленному в муниципальных адресных программах и региональных адресных программах; • в ряде случаев выполнены работы, которые не соответствуют Методическим рекомендациям по формированию состава работ.
Липецкая область	с 12 по 16 декабря 2011 года	Липецкий городской округ и городское поселение — город Усмань Усманского муниципального района.	<ul style="list-style-type: none"> • выявлены факты оплаты на основании актов приемки выполненных работ по капитальному ремонту МКД, не согласованных с органом местного самоуправления, - выполнение не в полном объеме работ, - включение работ, не предусмотренных Методическими рекомендациями по формированию состава работ;
Москов-	с 19 по	города Клин,	<ul style="list-style-type: none"> • нарушения требований организационно-правового по-

Федеральный округ	Дата проверки	Проверяемые муниципальные образования	Нарушения при производстве работ по капремонту МКД
ская область	30 сентября 2011 года	Реутов, Серпухов и Ступино, сельское поселение Совхоз имени Ленина Ленинского муниципального района.	<p>рядка, норм и правил проведения ремонтно-строительных работ, низкое качество выполненных работ.</p> <ul style="list-style-type: none"> - строительный контроль организован на недостаточном уровне. - в ряде случаев необоснованно завышены показатели стоимости проведенного капитального ремонта. -проводимые муниципальными образованиями процедуры отбора подрядных организаций не соответствуют принятым на территории Московской области нормативным правовым актам и методическим рекомендациям Фонда; • выявлены факты несоответствия показателей объема работ, указанным в сметной документации фактически выполненным
Орловская область	с 19 по 23 сентября 2011 года	город Орел, Залегощенский и Орловский муниципальные районы.	<ul style="list-style-type: none"> • при капитальном ремонте в ряде случаев выполнены работы, которые не соответствуют Методическим рекомендациям по формированию состава работ.
Рязанская область	с 24 по 28 октября 2011 года	город Рязань, Пронское и Шиловское городские поселения.	адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов выявлены факты включения в данную программу работ, не предусмотренных Методическими рекомендациями по формированию состава работ.
Тамбовская область	с 18 по 22 апреля 2011 года	города Кирсанов и Тамбов	<ul style="list-style-type: none"> • капитальный ремонт и замена лифтового оборудования проведены при отсутствии положительного заключения государственной экспертизы на проектную документацию; • в городе Тамбове по улице Коммунальная, дом 7, при капитальном ремонте подвального помещения выявлено нецелевое использование средств Фонда.
Тульская область	с 9 по 11 марта 2011 года	город Тула и Щекинский муниципальный район.	<ul style="list-style-type: none"> • выявлены факты несоответствия показателей объема работ, заявленных в региональной адресной программе по проведению капитального ремонта многоквартирных домов 2010 года, объему работ, указанному в сметной документации и фактически выполненному.
Северо-Западный федеральный округ			
Ленинградская область	с 25 по 29 апреля 2011 года	города Всеволожск, Выборг и Пикалево, Романовское сельское поселение Всеволожского муниципального района	<ul style="list-style-type: none"> • при реализации региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов выявлены нарушения нормативных документов, а также строительных норм и правил, влияющие на надежность и безопасность многоквартирных домов; • денежные средства на оплату работ по капитальному ремонту некоторых многоквартирных домов перечислялись в подрядные организации до оформления актов приемки выполненных работ, что не соответствует требованию части 9 статьи 20 Федерального закона № 185-ФЗ.
Город федерального значения Санкт-Петербург	с 23 по 27 мая 2011 года		<ul style="list-style-type: none"> • в полном объеме подтверждены указанные в обращениях граждан факты некачественно проведенных работ при капитальном ремонте многоквартирных домов с использованием средств Фонда; • при реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов выявлены факты нарушения строительных норм и правил, невыполнения в полном объеме работ, преду-

Федеральный округ	Дата проверки	Проверяемые муниципальные образования	Нарушения при производстве работ по капремонту МКД
			<p>смотренных сметной документацией и влияющих на надежность и безопасность многоквартирных домов;</p> <ul style="list-style-type: none"> показатели реализации региональной адресной программы по проведению капитального ремонта многоквартирных домов в годовом отчете города федерального отчета Санкт-Петербурга не в полной мере соответствуют данным, полученным в ходе выездной проверки.
Северо-Кавказский федеральный округ			
Республика Северная Осетия–Алания	с 17 по 20 октября 2011 года	город Владикавказ и Кировский муниципальный район	<ul style="list-style-type: none"> по ряду объектов объем работ, представленный в актах о приемке выполненных работ, не соответствует объему, заявленному в муниципальных адресных программах и региональных адресных программах, в ряде случаев при капитальном ремонте выполнены работы, которые не соответствуют Методическим рекомендациям по формированию состава работ.
Ставропольский край	с 24 по 28 января 2011 года	города Железноводск и Ставрополь.	<ul style="list-style-type: none"> замена лифтового оборудования выполнена без разработки проектной документации и положительного заключения государственной экспертизы.
Южный федеральный округ			
Республика Калмыкия	с 14 по 18 марта 2011 года	город Элиста и Троицкое сельское муниципальное образование	<p>в проверенных муниципальных образованиях объем работ, представленный в актах о приемке выполненных работ, не соответствует объему, заявленному в муниципальных адресных программах и региональной адресной программе. Факт проведения строительного контроля (технадзора) в отношении ряда объектов в установленном порядке не подтверждается;</p> <ul style="list-style-type: none"> в городе Элисте работы по замене лифтового оборудования проводились без разработки проектной документации и положительного заключения государственной экспертизы на данную документацию.
Приволжский федеральный округ			
Республика Башкортостан	с 11 по 15 апреля 2011 года	города Ишимбай и Уфа	<ul style="list-style-type: none"> акты о приемке выполненных работ не всегда согласовываются с администрацией муниципального образования, что не соответствует части 9 статьи 20 Федерального закона № 185-ФЗ.
Республика Марий-Эл	с 7 по 11 февраля 2011 года	город Йошкар-Ола и Советский муниципальный район	<ul style="list-style-type: none"> указанные в годовом отчете за 2010 год показатели объема работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем не соответствуют объему работ, указанному в сметной документации и фактически выполненному.
Удмуртская Республика	с 26 по 30 сентября 2011 года	города Воткинск и Ижевск, Воткинский муниципальный район	<ul style="list-style-type: none"> объем и стоимость работ, указанные в сметной документации и актах о приемке выполненных работ, не соответствуют объему и стоимости, указанным в муниципальных адресных программах и региональных адресных программах по проведению капитального ремонта многоквартирных домов; при проведении капитального ремонта многоквартирных домов имеются случаи выполнения и оплаты работ, не предусмотренных статьей 15 Федерального закона № 185-ФЗ и Методическими рекомендациями по формированию состава работ

Федеральный округ	Дата проверки	Проверяемые муниципальные образования	Нарушения при производстве работ по капремонту МКД
Нижегородская область	с 16 по 20 мая 2011 года	города Заволжье, Нижний Новгород и Павлово	<ul style="list-style-type: none"> • в городе Нижний Новгород застройщиком введены в эксплуатацию два многоквартирных дома по улице Богдановича, дом 4 и дом 4, корпус 1 с нарушениями строительных норм и правил, с несоблюдением температурного режима в жилых помещениях в зимний период; • выполнены работы по капитальному ремонту многоквартирных домов, которые не соответствуют Методическим рекомендациям по формированию состава работ. Имеются факты оплаты невыполненных работ.
Уральский федеральный округ			
Тюменская область	с 11 по 15 июля 2011 года	города Тюмень, Ялуторовск и Ялуторовский муниципальный район	<ul style="list-style-type: none"> • строительный контроль по заданию заказчика на основе договоров выполняют организации, не имеющие соответствующей разрешительной документации на данный вид работ
Сибирский федеральный округ			
Республика Алтай	с 8 по 12 августа 2011 года	город Горно-Алтайск, Турочакский и Чемальский районы	<ul style="list-style-type: none"> • имеются факты включения в акты о приемке выполненных работ и в сметную документацию работ и затрат, не предусмотренных Методическими рекомендациями по формированию состава работ; • выявлены несоответствия стоимости капитального ремонта многоквартирных домов, предусмотренной региональной адресной программой по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, сметной стоимости и фактическим затратам;
Дальневосточный федеральный округ			
Приморский край	с 23 по 26 августа 2011 года	города Артем и Владивосток	<ul style="list-style-type: none"> • в сметную документацию и в акты о приемке выполненных работ включены работы, не предусмотренные Методическими рекомендациями по формированию состава работ; • в ряде случаев акты приемки работ в нарушение статьи 20 Федерального закона № 185-ФЗ не согласовываются с органами местного самоуправления.
Хабаровский край	с 27 по 30 июня 2011 года	город Хабаровск и село Некрасовка	<ul style="list-style-type: none"> • в Хабаровском крае не разработан единый порядок отбора подрядных организаций для проведения капитального ремонта многоквартирных домов; • информация, изложенная в рассмотренных жалобах и обращениях граждан по поводу некачественного ремонта подрядными организациями, подтвердилась

Основными выводами относительно характера конкуренции являются:

Ограничение числа участников в процедуре государственных закупок:

- недостаточно подробное техническое задание и технические характеристики качества закупаемых работ или услуг или их отсутствие

- размещение информации о конкурсах на региональных сайтах (а не на общероссийском портале Zakupki.gov.ru).

2. Основными недостатками самого капитального ремонта в связи с проявлением недобросовестной конкуренции является:

- не в полной мере соблюдаются требования организационно-правового порядка, нормы и правила при производстве ремонтно-строительных работ;

- не обеспечивается комплексный подход, в связи с чем в проверенных многоквартирных домах имеются недоделки;

- объем и стоимость работ, представленные в сметной документации и актах о приемке выполненных работ, не соответствуют объему и стоимости, указанным в муниципальных и региональных адресных программах;

- низкое качество выполненных работ;

- факты оплаты фактически невыполненных работ по капитальному ремонту многоквартирных домов;

- случаи выполнения и оплаты работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, которые не предусмотрены Методическими рекомендациями по формированию состава работ по капитальному ремонту МКД, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом № 185-ФЗ [8].

Строительный контроль организован на недостаточно высоком уровне.

- необоснованное завышение стоимости проведенного капитального ремонта;

- нецелевое использование средств Фонда ЖКХ.

Анализ результатов производства работ, проведенный в рамках диссертационного исследования, позволил утверждать, что граждане (потребители капитального ремонта) в большей степени имеют следующие претензии:

- неудовлетворенность качеством проведенных работ;

- наличием факта порчи имущества;

- несвоевременность и недостаточность объемов возмещения имущественного ущерба;

- несогласие с частичной оплатой ремонта;

- необоснованность длительности (сроков) проведения ремонта;

- низкое качество материалов, комплектующих и пр.

Обобщая полученные результаты можно сделать следующие выводы:

1. Рынок услуг по капитальному ремонту жилья является развивающимся, имеющим высокий спрос и уровень конкуренции.

2. Низкое качество ремонта, частично обусловленное недостаточной квалификацией исполнителей (объем услуг, оказываемых исполнителями из стран ближайшего и дальнего зарубежья, работающих без оформления своей деятельности, достигает на ряде объектов до 80%. Данные специалисты зачастую не обладают необходимыми профессиональными навыками, в результате чего стандарты качества работ не выдерживаются).

3. Наиболее значимыми факторами для конкурирующих строительных фирм являются: намеренное искажение информации; слабая регулирующая роль государства, в том числе в защите конкуренции, высокие барьеры (не административные) входа на рынок, недостаточное развитие системы подготовки кадров для бизнеса, и сильное влияние «теневого сектора» экономики на бизнес.

В процессе обследования были выявлены элементы недобросовестной конкуренции, основными причинами проявления которой являются отсутствие:

- строгой регламентации качества и безопасности проводимых работ из-за того, что не созданы на уровне государства либо на уровне саморегулируемых организаций законодательные и нормативные документы в форме технических регламентов, стандартов и сводов правил:

- координации работ среди участников рынка по видам работ и территориальному расположению организаций – исполнителей;

- критериев стимулирования добросовестных предпринимателей активно проводящих работы в области ресурсосбережения и энергосбережения:

- недостаточное число инструментов, пресекающих случаи необъективной информации об исполнителе или его конкуренте, связанных со слабым применением такого инструмента как классификация по категориям качества и стандартизация.

Кроме того при исследовании были выявлены практически все установленные федеральным законом «О защите конкуренции» случаи недобросовестной конкуренции:

- ложная, неточная или искаженная информация о конкурентах, способная нанести ущерб деловой репутации;

- введение потребителей в заблуждение относительно способа проведения работ:

- некорректное сравнение ремонтно-строительных организаций с другими хозяйствующими субъектами;

- использование итогов интеллектуальной работы других хозяйствующих субъектов;

- разглашение информации о ремонтно-строительной организации, представляющей коммерческую тайну.

На рынке строительных работ Москвы, как и в регионах России строительные организации привлекались и привлекаются в настоящее время к работам по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом №44 [12], который определяет порядок размещения государственных заказов посредством проведения открытого конкурса (аукциона) в электронной форме. Есть положительные стороны такого способа определения подрядчиков, в частности снижение цены контрактов при проведении торгов, что, безусловно, ведет к экономии бюджетных средств, выделенных на осуществление программы капитального ремонта. Однако проявляются и негативные моменты при выборе подрядчиков, которые основательно меняют ситуацию и заставляют стогнировать отрасль по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Дело в том, что система саморегулирования в строительстве в настоящее время уже сформировалась. Однако до сих пор, в материалах специализированных журналов отмечается, что на строительном рынке продолжают действовать фирмы-однодневки, которым выдали допуски на возможность осуществления работ недобросовестные саморегулируемые организации [59]. Эти фирмы, участвуя в конкурсе (аукционе), как правило, откровенно демпингуют, необоснованно снижая цену выполнения работ. Цель таких предпринимателей — перепродать контракт за посреднический процент потенци-

альному исполнителю. Результатом такого узаконенного отбора посредством аукциона становится срыв работы.

Ситуация, по мнению профессиональных строителей, еще усугубляется и тем, что на выполнение ремонтных работ в жилых домах могут в соответствии с Приказом Минрегиона России [147] привлекаться любые коммерческие организации, в которых может не оказаться ни одного специалиста в области строительства и ремонта. Таким образом, ни жильцы, ни добросовестные строительные организации не защищены от произвола действующим законодательством. Поэтому, в настоящее время имеют место многочисленные факты брака, недоделок, махинаций при проведении капитального ремонта жилья.

Действенным инструментом по обеспечению качества являются стандарты организаций. Они должны учитывать требования к профессионализму исполнителей, качеству материалов и оборудования, применению оптимальных технологий, обеспечивающих ресурсосбережение и энергоэффективность. Стандарты формируют единое экономическое пространство для участников рынка услуг и обеспечивают развитие добросовестной конкуренции.

Таким образом, проведенные автором аналитические и статистические исследования конкурентной среды подтвердили выводы об особенностях конкуренции на рынке капитального ремонта многоквартирных домов, полученные в предыдущих разделах диссертации.

2.3 Методический подход к определению интегрального показателя безопасности и качества проведения капитального ремонта многоквартирных домов

Установлено, что в последнее время организациям выход на региональный строительный рынок ограничен объективными барьерами, такими как уровень спроса, уровень инвестиций и капитальных затрат, уровень администрирования, уровень криминальности рынка и т.д.

Для строительных организаций, занятых капитальным ремонтом жилья, важны не только барьеры административного и экономического характера, но также технические требования, которые характеризуют возможность фирмы качественно выполнять капитальный ремонт. Данные требования можно представить комплексно в виде интегрального показателя качества и безопасности производства работ по капитальному ремонту. Данный показатель напрямую зависит от климатических, инфраструктурных, финансовых, трудовых, технологических факторов.

Целью определения интегрального показателя является объективная и достоверная оценка возможности проведения капитального ремонта многоквартирного дома определенной организацией. Предлагаемый методический подход к его оценке дает возможность оценить качество и безопасность проведения капитального ремонта дома по различным критериям, носящим как субъективный, так и объективный характер.

Предлагается расчёт базового (нормативного) показателя региональных технических ограничений производства работ по капитальному ремонту в регионах РФ (I_p) проводить по формуле (6)

$$I_B = PL_P + TL_T + NL_N + EL_E + DL_D \quad (6) \text{ где,}$$

I_B – базовый (нормативный) показатель региональных технических ограничений производства работ по капитальному ремонту

P - показатель природно-климатического барьера;

T - коэффициент развитости транспортной инфраструктуры;

N - коэффициент наличия высококвалифицированных трудовых ресурсов;

E - коэффициент развитости системы логистики;

D - коэффициент учитывающий уровень самодостаточности региона;

L - характеристика удельного веса коэффициентов.

Показатель природно-климатического барьера (P) характеризуется тем, что делает невозможным проведение капитального ремонта домов без специального оборудования, специальных технологий проведения ремонта и соответствующей квалификации исполнителей. Также от климатических условий

зависит время проведения ремонтных работ, т.к. многие работы проводятся в отсутствие осадков и при отключении отопительных систем. Следовательно, в этом случае работы должны быть проведены в возможно короткие сроки.

Устанавливаем коэффициенты природно-климатического барьера (K_1 и K_2) (рис. 2.17)

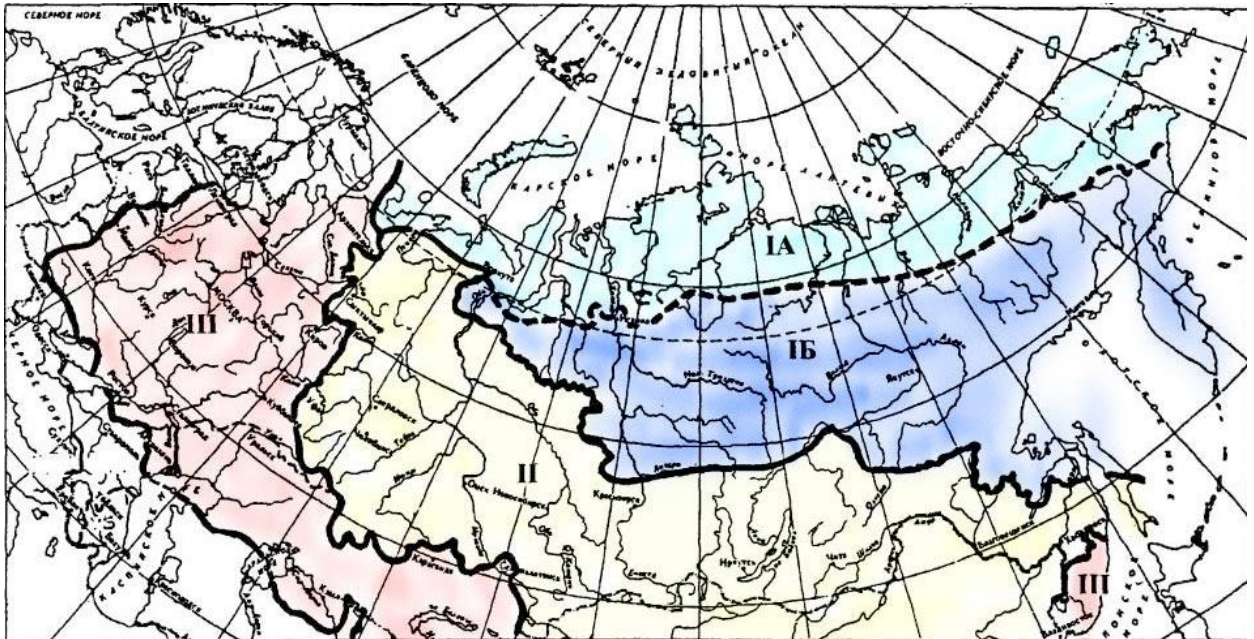


Рис. 2.17 Характеристика коэффициента природно-климатического барьера

P_1 коэффициент, учитывающий особенности проведения работ в жилых домах в районах Крайнего Севера и приравненных к ним районах, а также в сейсмических районах ($K_1 = 1$ отсутствие вечной мерзлоты и сейсмического фактора; $K_1 = 0,87$ наличие данных факторов)

P_2 коэффициент климатического пояса, ($K_2 = 1$: Ставрополь, Краснодар, Новороссийск, Сочи, Калининград, Майкоп, Туапсе, Нальчик, Махачкала, Владикавказ), $K_2 = 0,92$ (Астрахань, Архангельск, Белгород, Санкт-Петербург, Москва, Саратов, Мурманск, Н.Новгород, Тверь, Смоленск, Тамбов, Казань, Волгоград, Самара, Ростов-на-Дону), $K_2 = 0,84$ (Новосибирск, Омск, Томск, Сыктывкар, Челябинск, Чита, Тюмень, Сургут, Тобольск, Иркутск, Хабаровск, Пермь, Оренбург); $K_2 = 0,76$ (Якутск, Оймякон, Верхоянск, Туруханск, Уренгой, Надым, Салехард, Магадан) $K_2 = 0,68$ (Норильск, Тикси, Диксон).

Коэффициент развитости транспортной инфраструктуры и удаленности объектов капремонта от транспортно-промышленных узлов (T) характеризует повышение стоимости работ из-за больших расходов на транспортировку.

Это относится к малым городам, далеко расположенным от транспортных узлов. Также это значимо для поселений, не имеющих дорожных покрытий. Значение коэффициента транспортной инфраструктуры, предлагаемое автором, приведено в табл. 2.14.

Таблица 2.14

Значение показателя транспортной инфраструктуры

Время движения от объекта до транспортного узла		До 6 час.	От 6 до 12 час.	Более 12 час.
Дорожная доступность объекта капремонта	Наличие дорожного покрытия	1	0,95	0,9
	Отсутствие дорожного покрытия	0,95	0,9	0,85
	Дороги доступны 1-2 месяца в год	0,5	0,5	0,5
Сельская местность	Наличие дорожного покрытия	0,9	0,85	0,8
	Отсутствие дорожного покрытия	0,85	0,8	0,75
	Дороги доступны 1-2 месяца в год	0,5	0,5	0,5

Коэффициент наличия трудовых и технических ресурсов (N) учитывает возможность выполнения всех видов работ, входящих в состав капитального ремонта жилья; уровень сложности работ, возможность выполнения работ в многоквартирных домах более 12 этажей; наличие договоров с поставщиками, транспортными, логистическими организациями; наличие лабораторий контроля входящих материалов и качества поставляемого оборудования.

Значение коэффициента N (ресурса организации) приведено в табл. 2.15.

Таблица 2.15

Значение коэффициента трудовых, организационных и технических ресурсов

Ресурсы	Выполняется	Не выполняется
Наличие технологической документации на все технологические операции	1	0,3
Знание специалистами нормативных правовых документов в сфере капремонта жилья	1	0,3
Привлечение мигрантов в соответствии с миграционным законодательством	1	0
Наличие специалистов по всем видам работ	1	0,9
Наличие квалификации, подтвержденной документально	1	0,75

Достаточность квалификации специалистов для выполнения работ в районах Крайнего Севера и приравненных к ним территорий (при необходимости)	1	0,6
Наличие испытательной лаборатории	1	0,3
Наличие договоров с поставщиками	1	0
Наличие специальных средств для работы в трудных климатических условиях	1	0

Коэффициент развитости системы логистики E определяется наличием логистических комплексов.

- при наличии логистического комплекса, $E=1$;
- при отсутствии логистического комплекса, $E=0,87$.

Коэффициент учитывающий уровень самодостаточности региона а также уровень доходов населения (D) характеризует возможности финансирования капитального ремонта как силами населения, так и администраций регионов (табл. 2.16)

Таблица 2.16

Значение коэффициента, учитывающего самодостаточность региона и доходы населения

Экономический уровень развития региона	Самодостаточный	Дотационный
Уровень доходов населения		
менее 15тыс.руб	0,9	0,4
15 - 20тыс.руб	0,92	0,5
20-25тыс.руб.	0,94	0,55
25-33 тыс.руб.	0,96	0,6
33-40 тыс.руб.	0,98	0,65
более 40 тыс.руб	1	0,7

Значение удельного веса (L) каждого из рассмотренных коэффициентов (P , T , N , E , D) было определено на основе экспертных оценок и составило следующие значения:

$$L_P=0,27; L_T=0,18; L_N=0,17; L_E=0,19; L_D=0,19.$$

Экспертами были представители саморегулируемых организаций и органов исполнительной власти и местного самоуправления.

Таким образом, на основе предлагаемой формулы расчета нормативного (базового) показателя технических ограничений строительная организация может провести самооценку при подаче заявки на получение заказа на капремонт. Также данный показатель может быть использован организаторами

при формировании конкурсной документации. Органы власти и органы местного самоуправления могут применять его при исследовании конкуренции на рынке строительных работ (в частности проведения капремонта многоквартирного дома).

Интегральный показатель (К) оценки возможности проведения работ по капитальному ремонту МКД рассчитывается по формуле (7):

$$K_{\text{инт}} = \sum_{j=1}^k \frac{m \cdot K_{\text{факт}}}{K_{\text{норм}}} \cdot \tau_{ji} \quad (7)$$

$$K_{\text{инт}} = \sum_{i=1}^m \frac{k_{ji}^{\text{факт}}}{k_{ji}^{\text{норм}}} * \tau_{ji}$$

где: $k_{ji}^{\text{факт}}$ – фактическое значение i -го показателя j -ой группы;

$k_{ji}^{\text{норм}}$ – нормативное значение i -го показателя j -ой группы;

τ_{ji} – относительная весомость (важность) единичного i -го показателя j -ой группы с учетом весомости критериев j -ой группы ;

ν_j – коэффициент весомости конкретной группы, определяется экспертным путем в зависимости от важности вопросов данной группы для населения;

k – количество групп;

m – количество показателей в группе.

Значения коэффициента τ представлены в таблицах (2.19, 2.20).

j – номер группы, $j = 1, 2$

i – номер показателя в данной группе, $i = 1 \dots m$

Интегральный показатель может быть определен по двум группам.

Первая группа показателей определяет возможности подрядчика действовать в условиях данной территории. Вторая группа показателей дает возможность оценить ресурс подрядчика для выработки решения по передаче объекта капитального ремонта данной организации.

Для определения значимости показателей применен метод оценки их относительной важности методом нормирования с использованием критериев и показателей технических ограничений производства работ по капитальному ремонту домов с учетом их весовых коэффициентов (рис. 2.18).

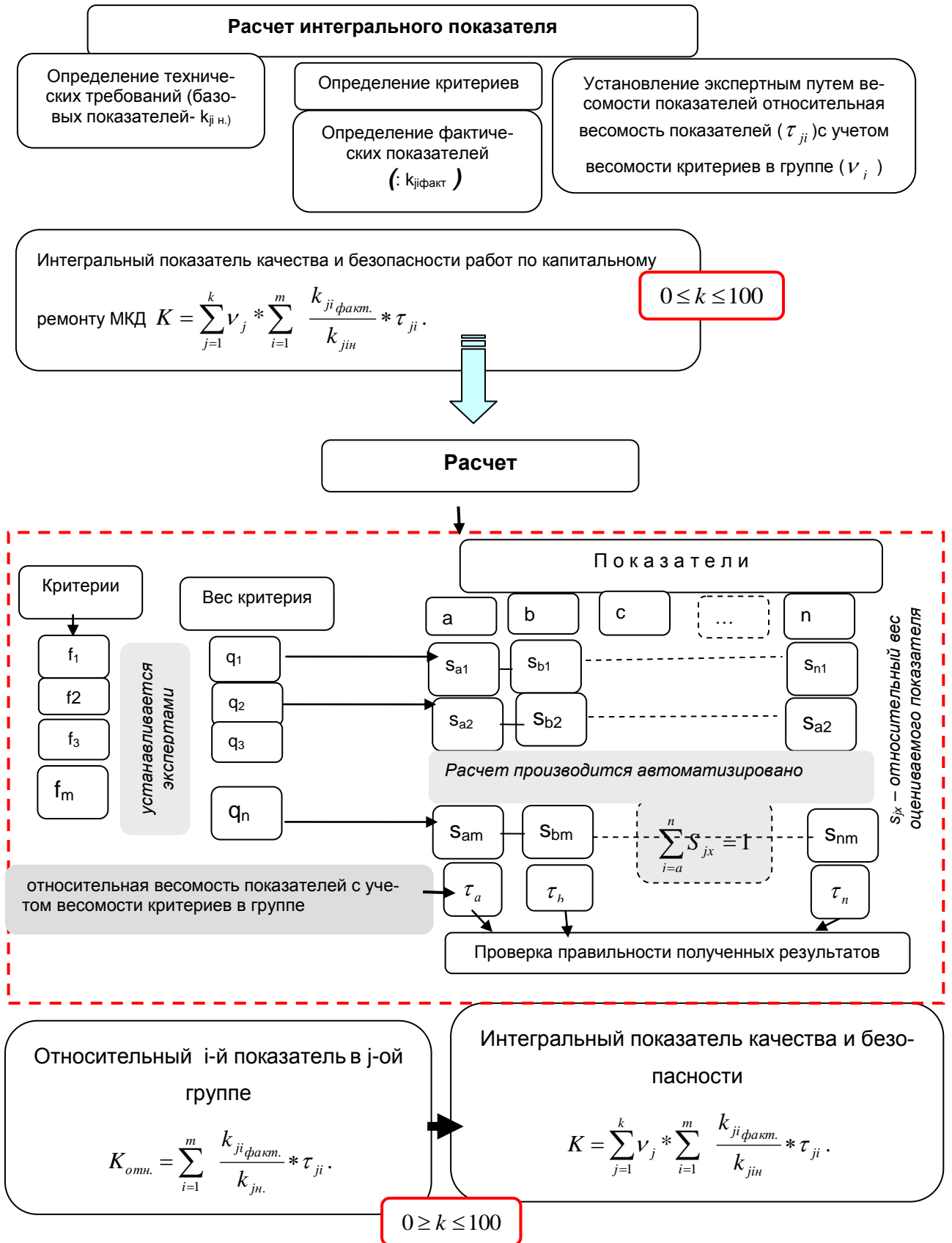


Рисунок 2.18. Методический подход к оценке интегрального показателя качества и безопасности организации и проведения работ

Методический подход строится на учете критериев и показателей, определяющих технические требования. Исходными данными для оценки возможности привлечения к работам по капитальному ремонту конкретной организации являются характеристика объекта капитального ремонта (многоквартирный жилой дом) и показатели сложности выполнения его ремонта (табл. 2.17, 2,18).

Таблица 2.17

**Характеристика технических требований
Для объекта капитального ремонта многоквартирного дома**

	Технические требования	Нормативный (базовый) показатель	Фактическое значение
	Общая характеристика объекта		
1.	Территориальное расположение (федеральный округ, муниципальный район, фактический адрес - наличие/отсутствие специфических климатических условий		
2	Краткая характеристика здания (Год постройки, вид, тип здания, этажность, тип перекрытий, количество квартир, количество подъездов и т.д.)		
3.	Виды капитального ремонта, которые необходимо провести: Комплексный капитальный ремонт; Отдельные виды работ: - ремонт кровли, -ремонт фасада - ремонт инженерных сетей Сочетание нескольких видов работ	1	0,1 0,1
4.	Площадь капитального ремонта, м2	Более 5000 м	0,5
1	Технические ограничения сложности (объективного характера) Критерии: 1.1 Обеспечение качества, 1.2 обеспечение безопасности 1.3 Обеспечение нормативного времени проведения ремонта		
		да	нет
5	Расположение объекта капремонта в неблагоприятной климатической зоне		
5.1	Объект расположен в районе Крайнего Севера или приравненных к ним территория	1	0
5.2	Сильные ветры	От 0,5 до 1,0	0
5.3	Болотистая местность	1	0
5.4	Средняя температура ниже 0 ⁰ C	1	0
5..5	Расстояние объекта капремонта от транспортных узлов до 6 часов	0,3	Табл. 2.13
6	Городская местность		Табл. 2.13
6.1	Наличие дорожного покрытия	0,4	Табл. 2.13
6.2	Дороги доступны 1-2 месяца в год	1	Табл. 2.13
7	Сельская местность		Табл. 2.13
7.1	Наличие дорожного покрытия	0,4	Табл. 2.13
7.2	Дороги доступны 1-2 месяца в год	1	Табл. 2.13
8	Наличие логистических центров (при необходимости)	1	0

8.1	Логистические центры не требуются (работы ведутся «с машин»)	1	
9	Объект этажность от 5 до 12 этажей	0,3	
10	Объект этажность выше 12 этажей	0,8	
11	Жилой дом постройки до 1960 г.	1	0
12	Наличие деревянных перекрытий	1	0
13	Требуется проведение комплексного капремонта	1	0
14	Требуется один из видов работ Отдельные виды работ: - ремонт кровли, - ремонт фасада - ремонт инженерных сетей И т.д.	0,2 (за каждый вид работ)	
15	Сочетание нескольких видов работ		
16	Участие муниципального образования в программе софинансирования	1	0

Таблица 2.18

Характеристика технических требований для ремонтно-строительной организации

I	Технические требования объективного характера для организации-подрядчика		
	Критерии: 1.1 Обеспечение качества, 1.2 обеспечение безопасности 1.3 Обеспечение нормативного времени проведения ремонта 1.4 обеспечение гарантийных обязательств		
		да	нет
1.1	входит в реестр саморегулируемых организаций или является ее членом	1	0
1.2	имеет регистрацию в налоговом органе	1	0
1.3	Имеет квалифицированных специалистов, имеющих профессиональное образование	1	Табл. 2.14
1.4	Имеет специалистов по конкретному виду работ	1	Табл. 2.14
1.5	Имеется технологическая документация на данный вид работ		Табл. 2.14
1.6	Имеется договоры с поставщиками материалов, комплектующих	1	Табл. 2.14
1.7	Имеются специальная оснастка для проведения конкретных работ	1	Табл. 2.14
1.8	Имеется опыт проведения аналогичных работ	1	Табл. 2.14
1.9	Имеется допуск к конкретным видам работ	1	Табл. 2.14
1.10	Имеет в составе специалистов и оборудование для проведения входного контроля материалов, комплектующих	1	Табл. 2.14
1.11	Отсутствие специалистов, работающих без регистрации	1	Табл. 2.14
1.12	Наличие проектно-строительной документации	1	Табл. 2.14
1.13	Знание и выполнение требований безопасности и требований охраны окружающей среды	1	Табл. 2.14
1.14	Имеются договоры с субподрядными организациями	1	
	Относительный показатель в группе		$K_{\text{отн.}} = \frac{k_{i\text{факт.}}}{k_{i\text{н.}}}$ *
	Технические ограничения субъективного характера для организации-подрядчика (показатели качества)в		
	Критерии: 1.1 Обеспечение качества, 1.2 обеспечение безопасности 1.3 Обеспечение нормативного времени проведения ремонта 1.4 обеспечение гарантийных обязательств		
		да	нет

2.1	Проведение - входного контроля	1	Оценивается экспертами
2.2	Проведение операционного контроля	1	Оценивается экспертами
2.3	Оценки соответствия выполненных работ, конструкций	1	Оценивается экспертами
2.4	Осуществление работ в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, международными, межгосударственными, национальными стандартами, сводами правил	1	Оценивается экспертами
2.5	Правильность хранения и применение строительных материалов и изделий	1	Оценивается экспертами
2.6	Ремонтно-строительные работы вне квартир проводятся таким образом, чтобы к концу рабочей смены было восстановлена подача водо- и энергоресурсов в жилые помещения	1	Оценивается экспертами
2.7	Обеспечение безопасности жизни и здоровья людей, находящихся в зоне ремонтных работ	1	Оценивается экспертами
2.8	Сохранность имущества жильцов, собственников и арендаторов нежилых помещений	1	Оценивается экспертами
2.9	Обеспечение безопасности жизни и здоровья рабочих и специалистов, выполняющих работы по капитальному ремонту	1	Оценивается экспертами
2.10	воздействия на окружающую среду, жизнь животных и сохранения растений на прилегающей территории	1	Оценивается экспертами
2.11	Проведение комплекса работ по повышению энергоэффективности МКД - уменьшение теплотерь (замена и восстановление оконных и балконных блоков, утепление фасадов, герметизация межпанельных стыков и др.) на основе применения современных технологий, теплоизоляционных материалов	1	Оценивается экспертами
2.12	Обеспечение для маломобильных групп населения возможности прибывания (на время капитального ремонта)	1	Оценивается экспертами
2.13	Правильность хранения легковоспламеняющихся, взрывоопасных и токсичных материалов (веществ)	1	Оценивается экспертами
2.14	При невозможности выделения территории и помещений под административно-складскую зону, подрядная организация, планирует работу с поставщиками таким образом, чтобы обеспечить ежедневную потребность в материалах, оборудовании, комплектующих	1	Оценивается экспертами
2.15	Правильность и своевременность организации сбора, хранения и вывоза мусора	1	Оценивается экспертами
2.16	Подрядная организация несет имущественную (материальную) ответственность	1	Оценивается экспертами
2.17	Гарантийный срок на выполненные работы по капитальному ремонту многоквартирных домов должен составлять не менее 5 лет.	1	Оценивается экспертами
	Относительный показатель в группе		$K_{2отн.} = \frac{k_{2iфакт.}}{k_{2н.}} *$

Значения коэффициента весомости относительного показателя данной группы определены экспертами и соответственно равны $\Psi_1 = 0,35$, $\Psi_2 = 0,65$.

В таблице 2.19 представлены взаимосвязи объективных и субъективных факторов, в таблице 2.20 и 2.21 - оценка относительной весомости (важности) показателей технических ограничений.

Характеристика взаимосвязи объективных и субъективных факторов

Организация Объект/ качество и безопасность	входит в реестр СРО или является ее членом	имеет регистрацию в налоговом органе	Имеет специалистов с профессиональными образованиями	Имеет специалистов по конкретному виду работ	Имеется технологическая документация на данный вид работ	Имеются договоры с поставщиками материалов, комплектующих	Имеются специальная оснастка	Имеется опыт аналогичных работ	Имеется допуск к конкретным видам работ	Имеется входной контроль	Соблюдение миграционного законодательства	Наличие проектно-строительной документации	Знание требований безопасности	Обеспечение требований охраны окружающей среды	Имеются договоры с субподрядчиками
Районы Крайнего Севера или приравненных к ним территория			+	+	+		+	+	+			+	+		
Территория с неблагоприятными условиями (ср. температура, ветер, снег и т.д.)			+	+	+		+	+	+			+	+		
Этажность объекта			+	+	+		+	+	+			+	+		
Год постройки			+	+	+		+	+	+			+	+		
Материал перекрытий			+	+	+		+	+	+			+	+		
Состояние фундамента			+	+	+		+	+	+			+	+		
Комплексный капремонт/ отдельные виды работ			+	+	+	+	+	+	+	+		+	+	+	+
Обеспечение безопасности для жизни, здоровья, имущества	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Выполнение гарантийных обязательств	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Возмещение ущерба	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Обеспечение времени проведения работ в квартирах	+		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Соблюдение времени отключения энергоресурсов (проведение работ таким образом, чтобы к концу рабочей смены было включено электричество, вода и т.д.)				+				+	+	+			+	+	+
Соблюдение ежедневного вывоза мусора				+				+	+	+			+	+	+
Соблюдение шумовых характеристик (по уровню звука, по времени работы)			+	+				+	+	+			+	+	+

Таблица 2.20

Оценка относительной весомости (важности) показателей, оценивающих
Технические требования объективного характера

Кри- те- рии	Значи- мость крите- рия	Показатели													
		1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14
1.1)	0,35	0,15	0,15	0,1	0,15	0,05	0,05	0,15	0,05	0,07	0,02	0,02	0,02	0,11	0,2
1.2)	0,35	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,01	0,01	0,01	0,01	0,1
1.3)	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1					0,05
Относительная весомость по- казателей		8,8	8,5	7,8	8,5	7,8	7,7	8,6	7,8	7,9	2,9	2,7	2,8	7,7	10,5

Таблица 2.21

Оценка относительной весомости (важности) показателей, оценивающих
Технические требования субъективного характера

Кри- те- рии	Значи- мость крите- рия	Показатели																
		2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	2.10	2.11	2.12	2.13	2.14	1.15	1.16	1.17
1.1)	0,35	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,01	0,01	0,01	0,01	0,1	0,1	0,2	0,1
1.2)	0,35	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,01	0,01	0,01	0,01	0,1	0,1	0,2	0,1
1.3)	0,3	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1					0,05	0,05		
Относительная весомость по- казателей		6,7	6,5	6,7	6,8	6,5	6,8	6,5	6,5	6,5	0,9	0,9	0,9	0,9	8,6	8,5	14	7

За единицу в расчетах принят объект, находящийся в природно-климатической зоне умеренного климата, крупном городе с развитой инфраструктурой, год постройки не более 20 лет, этажность 1-5 этажей, требующий 1 вида ремонтно-строительных работ.

Дальнейшие характеристики повышают сложность объекта ремонта, т.е. весомости показателей группы прибавляются к базовой сложности объекта.

За единицу нормативной компании принимается такая компания, которая имеет юридический статус, регистрацию в налоговых органах, в видах деятельности имеются успешно выполненные ремонтно-строительные работы.

При проведении работ данной организацией соблюдаются все требования стандартов, правил и рекомендаций.

Далее идет выяснение возможности данной компании заниматься производством работ на данном объекте

В таблице 2. 18 Представлены взаимосвязи объективных и субъективных факторов.

Таблицы 2.19 и 2.18 применяются для расчета весомости показателей по первой и второй группе. Данные весомости подставляются в формулу 1 для расчета значений интегрального показателя качества и безопасности проведения работ конкретной ремонтно-строительной организацией. При всех равных возможностях организаций-претендентов на ремонт конкурсного объекта выбирается предприятие, имеющее наибольшее значение интегрального показателя.

ГЛАВА 3. РАЗРАБОТКА КОМПЛЕКСА МЕР ПО РАЗВИТИЮ ДОБРОСОВЕСТНОЙ КОНКУРЕНЦИИ НА РЕГИОНАЛЬНОМ РЫНКЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

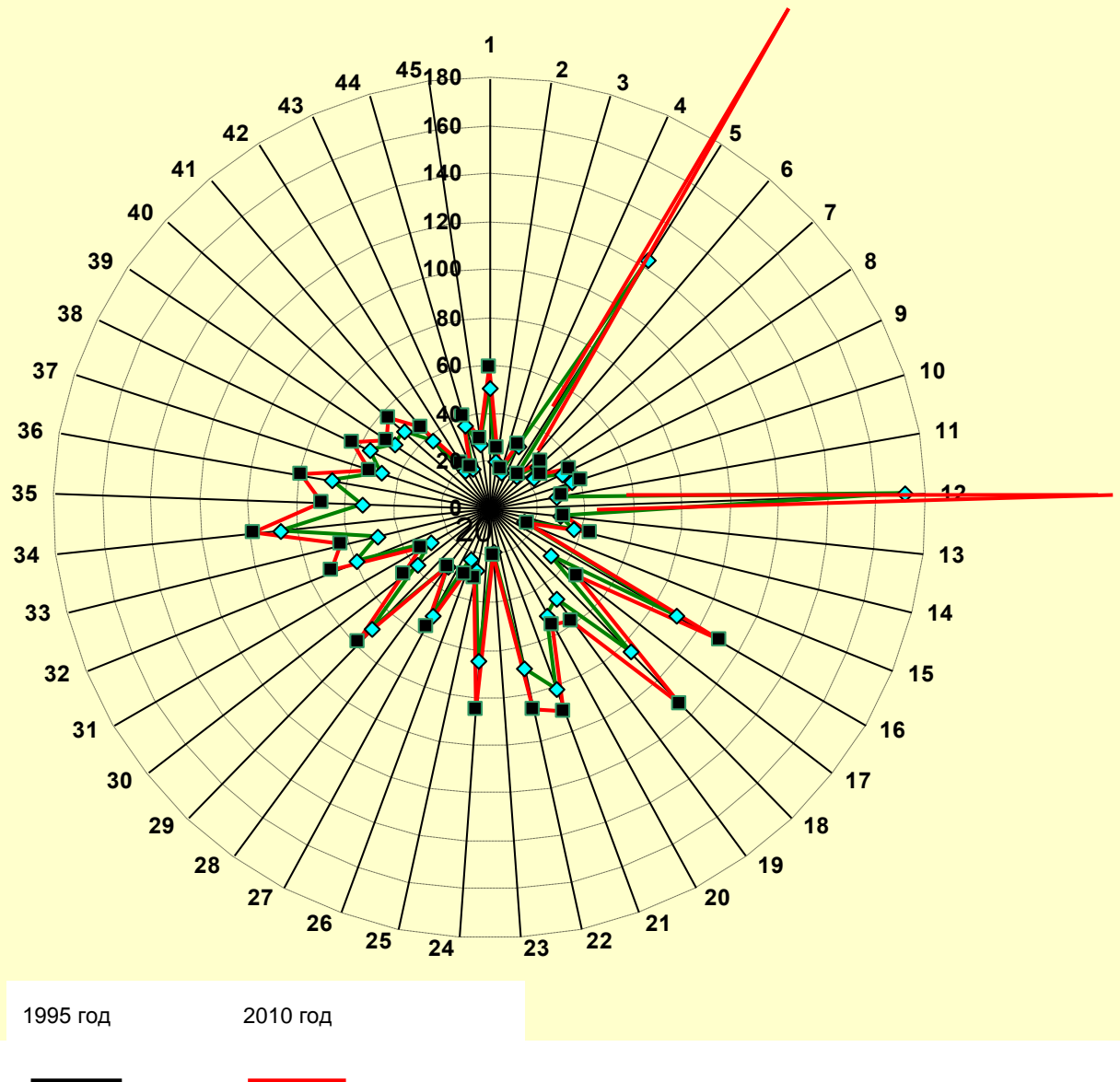
3.1. Предложения по развитию конкуренции на основе совершенствования конкурентной среды при капитальном ремонте на национальном, региональном уровне и в рамках саморегулирования

Рассмотренные в предыдущих главах научные и теоретические основы развития конкуренции и проведенные исследования на региональных рынках производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов позволяют утверждать, что капитальный ремонт зданий, сооружений и инженерных коммуникаций, в том числе многоквартирных домов без отселения жильцов является одним из важнейших элементов экономики региона. Как этап жизненного цикла эксплуатации зданий капитальный ремонт без отселения жильцов характеризуется рядом проблем, связанных с развитием добросовестной конкуренции, а также обеспечением качества и безопасности. Все объекты входящие и не входящие в состав общего имущества многоквартирного дома и их части в процессе эксплуатации подвергаются физическому износу. Причиной износа является естественное старение материалов, из которых изготовлены дома, силовые нагрузки на несущие конструкции, а также влияние геодезических и природно-климатических факторов. На скорость и величину износа влияют также условия и уровень содержания объектов общего имущества и его частей, в том числе своевременность устранения возникающих неисправностей путём проведения ремонтов.

Капитальный ремонт связан с заменой или восстановлением отдельных частей или целых конструкций (за исключением полной замены основных конструкций, срок которых определяет срок службы многоквартирного дома в целом) и инженерно-технического оборудования дома для устранения их физического износа или разрушения. Капитальный ремонт направлен на

поддержание и восстановление исправности и эксплуатационных показателей жилого дома, а также восстановление установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности. При ремонте устраняются последствия не только физического, но и функционального (морального) износа конструкций, а также проводятся работы по повышению уровня внутреннего благоустройства и ресурсосбережения. Такой ремонт предусматривает замену одной, нескольких или всех систем инженерного оборудования, а также приведение в исправное состояние всех конструктивных элементов дома.

Актуальность проведения работ по капитальному ремонту жилых домов, в первую очередь, связана с тем, что, как отмечалось выше, от 60% до 70% российского жилищного фонда, включая коммунальные инженерно-технические сети, требуют капитального ремонта. Начиная с 2006 года, доля капитального ремонта в строительстве не превышала 0,8-0,9% от объема всего жилищного фонда, что стало весьма незначительной величиной и не решило проблемы комфортного пребывания населения регионов в жилых помещениях. Характеристика статистической информации, дающей представление о состоянии российского жилищного фонда в регионах России, приведена на рис.3.1. На нем приведены данные по жилью в Российской Федерации за 1995 год и 2010 год. Между кривыми на рисунке (1995 и 2010) расположена область, в которую попадают дома, износ которых еще не достиг критического значения. Остальное жилье подлежит либо сносу, либо реконструкции, либо капитальному ремонту. Более всего обеспеченность жильем наблюдается в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге. Соответственно на данной территории сосредоточено и наибольшее количество домов, требующих проведения капитального ремонта (комплексного или выборочного).



1 -Воронежская область 2 -Калужская область 3 -Костромская область 4 -Курская область 5-Московская область 6-Орловская область 7-Рязанская область 8-Смоленская область 9-Тверская область 10-Тульская область 11-Ярославская область 12-г. Москва 13-Архангельская область 15-Новгородская область 16-г. Санкт-Петербург 17-Республика Дагестан 18-Краснодарский край 19-Ставропольский край 20-Волгоградская область 21-Ростовская область 22-Республика Башкортостан 23-Республика Мордовия 24-Республика Татарстан 25-Удмуртская Республика 26-Чувашская Республика 27-Пермский край 28-Кировская область 29-Нижегородская область 30-Оренбургская область 31-Пензенская область 32-Самарская область 33-Саратовская область 34-Свердловская область 35-Тюменская область 36-Челябинская область 37-Алтайский край 38-Красноярский край 39-Иркутская область 40-Новосибирская область 41-Омская область 42-Томская область 43-Республика Саха 44-Приморский край 45-Хабаровский край

Рисунок 3. 1. Распределение жилищного фонда по регионам

Правительством Российской Федерации принят ряд мер организационно-экономического характера по приведению жилищного фонда и коммунальных сетей в надлежащее состояние, о чём отмечалось выше. Было предложено направить из федеральной казны на решение этой проблемы 250

млрд. рублей. Кроме того, действенным инструментом по поддержанию состояния жилого фонда в надлежащем состоянии стало принятие законодательства в области технического регулирования и саморегулирования.

В рамках диссертационного исследования были сформированы направления работ по развитию конкурентной среды при капитальном ремонте многоквартирных домов на национальном и региональном уровнях (табл. 3.1).

Таблица 3.1

Общие направления работ по развитию конкурентной среды на национальном и региональном уровнях при капитальном ремонте многоквартирных
ДОМОВ

Направления работ	Содержание работ
Развитие добросовестной конкуренции при проведении работ по капитальному многоквартирных домов	<ul style="list-style-type: none"> - разработка комплекса мероприятий на уровне государства - разработка комплекса мероприятий на региональном уровне - разработка мероприятий на уровне саморегулируемых организаций
Развитие технического регулирования, создание нормативно-правовой базы на национальном и региональном уровнях	<ul style="list-style-type: none"> - разработка национального стандарта, регламентирующего требования к качеству и безопасности капитального ремонта многоквартирных домов на федеральном уровне; - разработка нормативного документа, определяющего квалификацию и порядок аттестации (сертификации) исполнителей; - уточнение тарифно-квалификационных характеристик для реально существующих профессий, создание профессиональных стандартов; - подготовка методических материалов, позволяющих нормировать и оценивать качество всех работ, проводимых при капитальном ремонте; - разработка системы оценки соответствия выполняемых работ во время производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов
Развитие саморегулирования на рынке работ по капитальному ремонту жилья	<ul style="list-style-type: none"> - создание комплекса стандартов организации по ведению бизнеса по производству работ по капитальному ремонту жилья; - адаптация стандартов НОСТРОЙ к конкретным СРО; - поддержка добросовестной конкуренции (комплекс мер против деятельности фирм-однодневок и некомпетентных организаций, переход от аукциона к тендерам и др.); - определение состава внешних документов национального уровня, формирующих качество работ; - разработка системы сертификации и классификации (категорирования) предприятий, осуществляющих производство работ по капитальному ремонту, с учетом особенностей бизнеса различными компаниями
Создание благоприятной экономической базы	<ul style="list-style-type: none"> - использование таких рычагов регулирования, как: лизинг оборудования (монтажное оборудование, погрузочно-разгрузочные машины и т.д.); - льготирование аренды для помещений, используемых для орга-

Направления работ	Содержание работ
	<p>низации работ и складирования материалов и комплектующих;</p> <ul style="list-style-type: none"> - льготирование по кредитам на расширение производства и выделение средств на содержание новых рабочих мест. - создание условий для развития импортозамещаемой продукции, используемой при ремонте (плитка, двери, санитарно-технические изделия и др.); - экономическая поддержка (внесение в перечень приоритетных предприятий малого бизнеса, пользующихся определенными экономическими преференциями); - формирование франчайзинговых сетей; - поддержка высокого научно-технического уровня производства работ по капитальному ремонту (выделение экономических средств на развитие современной науки и образования)
Повышение качества оказываемых работ	<ul style="list-style-type: none"> - разработка и внедрение региональной системы добровольной сертификации и категорирования по экономическим критериям;. - организация и проведение региональных конкурсов мастерства исполнителей, конкурсов предприятий; - создание центра общественной профессиональной экспертизы качества производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов; - создание регионального испытательного центра по оценке качества технических параметров выполняемых работ
Развитие сопутствующих работ, услуг и видов деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - разработка на уровне Российской Федерации целевой программы развития отечественного производства ремонтного оборудования и ремонтных средств для производства работ по капитальному ремонту
Создание условий для обеспечения качества жизни населения	<ul style="list-style-type: none"> - расширение требований нормативных актов, формирующих отношения между предпринимателями (работодателями) и собственниками жилья (помещений), а также между предпринимателями и исполнителями услуг; - реализация социальной защиты малоимущих граждан и применение механизма государственной поддержки организаций, проводящих работы для этой категории граждан; - разработка системы гарантий при возникновении риска на региональном уровне
Формирование инфраструктуры рынка услуг по ремонту жилья.	<ul style="list-style-type: none"> - развитие рыночной инфраструктуры; - подготовка экономического обоснования тарифов на производство работ по капитальному ремонту; - развитие системы подготовки кадров всех уровней (рабочие профессии, высшее образование, управленческие кадры) для производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов; - взаимодействие с профессиональными, образовательными учреждениями смежных отраслей (строители, производители строительных материалов и т.д.). В арсенал инфраструктурных объектов, проводящих капитальный ремонт МКД, должны войти бизнес инкубаторы, деловые центры, технопарки, органы по сертификации (категорированию), испытательные центры и лаборатории, формируемые как на национальном, так и на региональном уровнях

Комплексный подход к реализации мероприятий по развитию конкурентной среды при производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов приведет к повышению качества жизни населения и улучше-

нию жилищных условий как в отдельных регионах, так и в целом по Российской Федерации. Выполнение данного ряда работ возможно только при тесном взаимодействии управляющих, эксплуатирующих, ремонтных организаций, а также при регулирующей роли органов государственной власти и местного самоуправления.

Как отмечалось выше, в настоящее время имеется ряд проблем, тормозящих развитие капитального ремонта. Одним из негативных факторов, сдерживающих эффективное функционирование рынка производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, является недобросовестная конкуренция. На рынке строительных работ, как показали исследования, присутствуют практически все виды недобросовестной конкуренции.

В целях исключения ситуаций, связанных с проявлением недобросовестной конкуренции, предлагается реализовать комплекс мер организационно-экономического характера (рис. 3.2).

Во-первых, привести действующие нормативные акты, регулирующие получение допуска организациями к работам по капитальному ремонту жилых домов в соответствие с Техническим регламентом «О безопасности зданий и сооружений». В нем указано, что на любом этапе жизненного цикла здания, в том числе и при осуществлении капитального ремонта, работы должны быть безопасны для жильцов.

Во-вторых, отойти от практики выбора организации для выполнения работ только по одному критерию - предложению минимальной цены ремонта, (как не отражающей всего спектра задач, которые необходимо выполнить перед потребителями), перейти на систему открытых конкурсов, желательно с осуществлением оценки с учетом интегрального показателя качества и безопасности (технических ограничений). В данном случае большую помощь могла бы оказать саморегулируемая организация, в которой находится строительное предприятие, представляя рекомендательные документы и поручительства или участвуя в составе конкурсной комиссии при определении претендента на заказ.



Рисунок 3.2 Основные направления развития добросовестной конкуренции в сфере производства работ по капитальному ремонту МКД на различных уровнях

В-третьих, целесообразно отказаться от выбора исполнителя работ посредством аукциона. Это обуславливается тем, что капитальный ремонт, как и строительство, является капиталоемкой отраслью, где стоимость ремонтных (строительных) работ формируется на основе сметного нормирования. А в настоящих условиях цена устанавливается при конкурсном отборе, и, никаким образом не связана со стоимостью работ, рассчитанной на основе смет.

В данном случае самым эффективным методом отбора является открытый конкурс, когда претенденты представляют свое коммерческое предложение на основе калькуляций по спецификации применяемых материалов и перечню ремонтных работ, предложенных заказчиком.

В-четвертых, необходимо сделать доступной информацию о недобросовестных организациях, действующих на рынке строительства и капитального ремонта). Следует сформировать и разместить на официальном сайте Национального объединения строителей или саморегулируемых организаций реестры недобросовестных подрядных организаций и прочих участников строительства.

В-пятых, необходимо совершенствовать систему повышения квалификации работников, в первую очередь, специалистов и руководителей ремонтно-строительных организаций. В последнее десятилетие в строительной сфере наблюдалась деградация трудовых кадров: практически разрушена система начального и среднего профессионального образования, повышение квалификации специалистами в массовом порядке не проводилось. Выбывающие на пенсию либо в другие сферы деятельности высококвалифицированные трудовые кадры замещаются рабочей силой с низкой квалификацией из стран ближнего зарубежья. Кроме того, повышение квалификации должно осуществляться с учетом разрабатываемых в настоящее время профессиональных стандартов.

3.2 Создание модели системы технического регулирования производства работ по капитальному ремонту на региональном уровне и определение состава и структуры нормативных правовых документов для развития добросовестной конкуренции

Одним из действенных инструментов развития добросовестной конкуренции является применение системы технического регулирования. На основании научно-обоснованных норм и методов оценки качества и безопасности на национальном и региональном уровне задаются требования к производству работ по капитальному ремонту многоквартирных домов [60], которые должен выполнять каждый добросовестный участник рынка. Предлагаемая ниже модель технического регулирования базируется на положениях российского законодательства по техническому регулированию и практики применения документов в строительстве. Модель содержит два укрупненных элемента технического регулирования: первый – нормирование, второй – оценка соответствия. Каждый из указанных блоков состоит из более мелких элементов. Первый блок включает регламентирование – установление норм в технических регламентах Таможенного союза; стандартизацию на национальном, международном и региональном уровнях – установление норм в национальных стандартах, классификаторах, правилах по стандартизации; стандартизацию на уровне НОСТРОЙ, стандартизацию на уровне организации (установление норм в стандартах саморегулируемых организаций, технических условиях, технических описаниях, положениях и т.д.). Второй блок включает наряду с общепринятыми элементами (широко применяемыми на практике), аккредитацию, контроль (надзор) и др. элементы, характерные для производства работ по капитальному ремонту – добровольную сертификацию, оценку квалификации специалистов (аттестацию), контроль качества, уполномочивание, аттестацию рабочих мест, конкурсы и др.

Анализ характера и особенностей данной деятельности дает основание считать наиболее приемлемыми для нее такие элементы технического регулирования, как стандартизация и добровольная сертификация.

На рис. 3.3 представлена модель системы технического регулирования производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Элементы системы технического регулирования имеют набор инструментов, обеспечивающих их применение. Каждый из предложенных элементов имеет свои объекты и субъекты и используется на одном из уровней управления: федеральном, региональном, муниципальном.

К числу объектов технического регулирования отнесены: строительные конструкции (продукция, процессы, работы, услуги), персонал строительного предприятия, функции управления предприятием, рабочие места, системы качества, нормы потребления работ. Логика применения элементов системы технического регулирования позволяет к числу субъектов технического регулирования отнести:

- к государственным структурам:
 - федеральные органы исполнительной власти;
 - органы власти субъектов федерации
- к негосударственным структурам:
 - национальное объединение строителей;
 - саморегулируемые организации;
 - национальный орган Российской Федерации по стандартизации;
 - органы местного самоуправления;
 - общественные объединения потребителей;
 - строительные предприятия.

Благодаря интеграционным возможностям модели производство работ по капитальному ремонту многоквартирных домов представлено в целом как объект технического регулирования, реализуемый через элементы технического регулирования в соответствии с поставленными целями на национальном и региональном уровне.

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем (сети) электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
2. Ремонт лифтовых шахт
3. Ремонт системы водоотвода
3. Ремонт подвальных помещений
4. Ремонт чердачных помещений
5. Ремонт, утепление фасадов и установка фасадных систем
6. Ремонт фундаментов и др.

1. Защита жизни, здоровья граждан, имущества физических и юридических лиц.
2. Охрана окружающей среды, животных и растений.
3. Предупреждение действий, вводящих в заблуждение.
4. Создание условий для добросовестной конкуренции.
5. Обеспечение научно-технического прогресса.
6. Применение ресурсосберегающих технологий.
7. Создание информационного поля о качестве продукции и услуг и др.

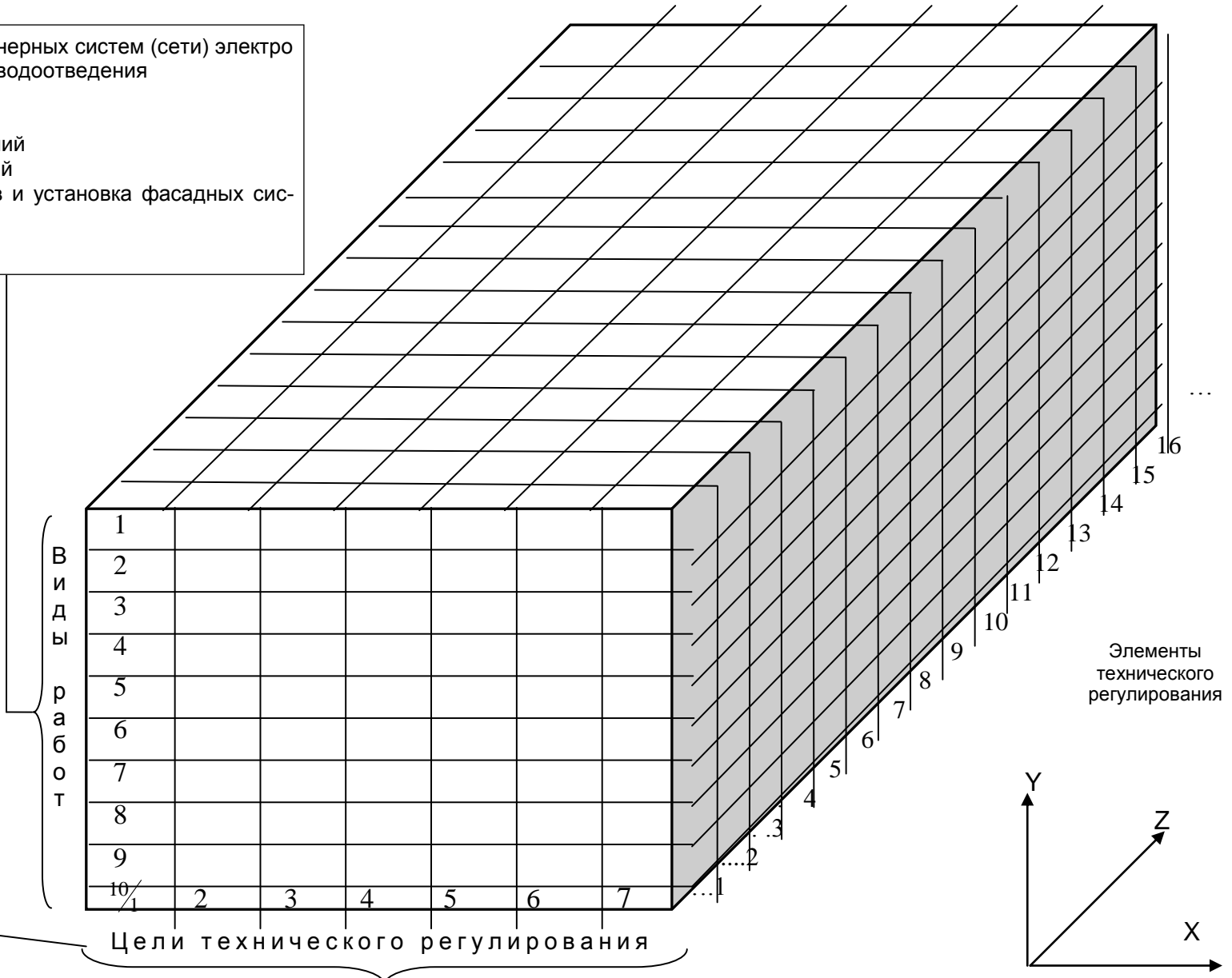


Рисунок 3.3. Модель системы технического регулирования в сфере капитального ремонта МКД

Поскольку капитальный ремонт имеет ярко выраженный региональный характер, рассмотрим детально реализацию целей технического регулирования, характерных для регионального уровня.

На рис. 3.4 представлен один из блоков рассматриваемой модели: техническое регулирование на региональном уровне.

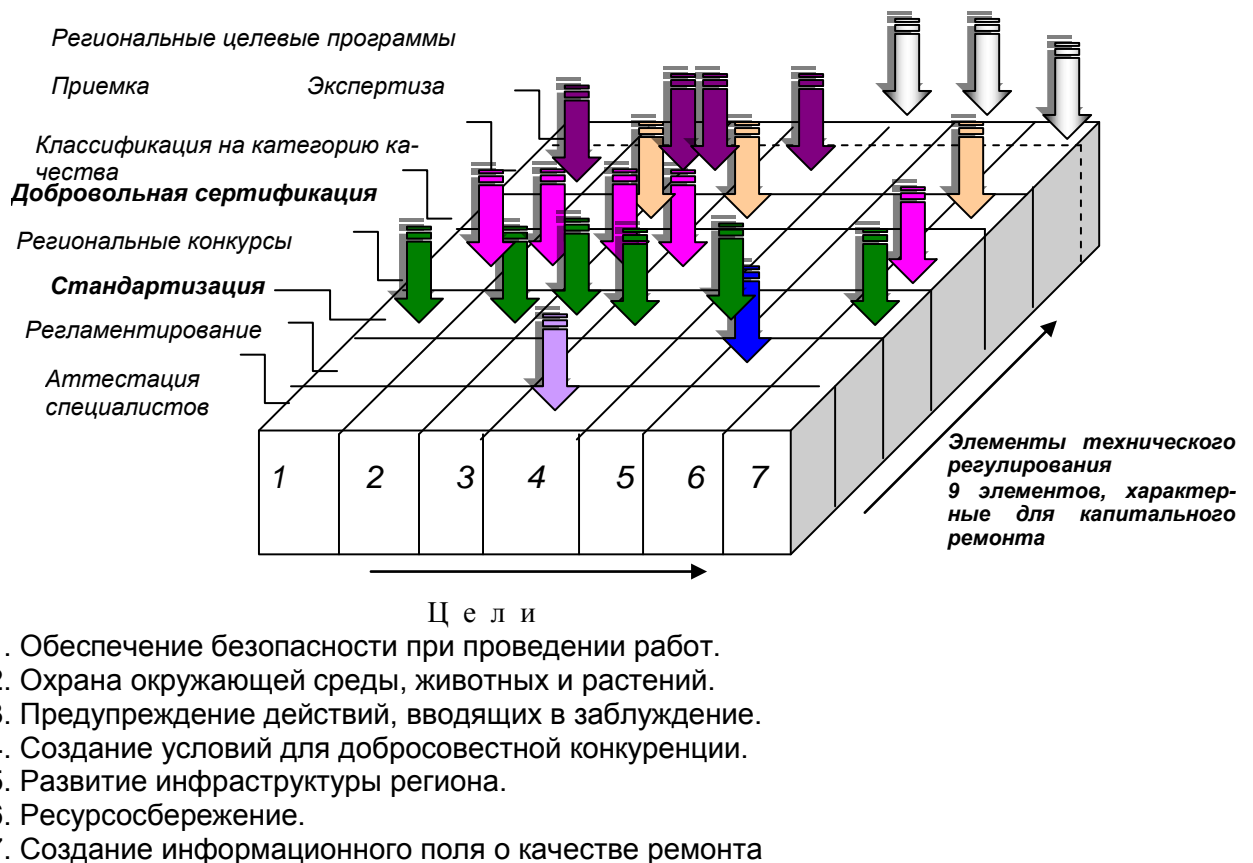


Рисунок 3.4. Системный механизм применения технического регулирования капитального ремонта МКД на региональном уровне для обеспечения формирования благоприятной конкурентной среды

На основе предложенной модели можно определить необходимый инструмент технического регулирования и применить его для решения проблем развития добросовестной конкуренции на практике. Приведенная модель позволяет визуальнo объединить задачи, стоящие перед сферой капитального ремонта, и определить пути их решения.

На рис. 3.5 приведена предлагаемая структура и состав правовых и нормативных документов для производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

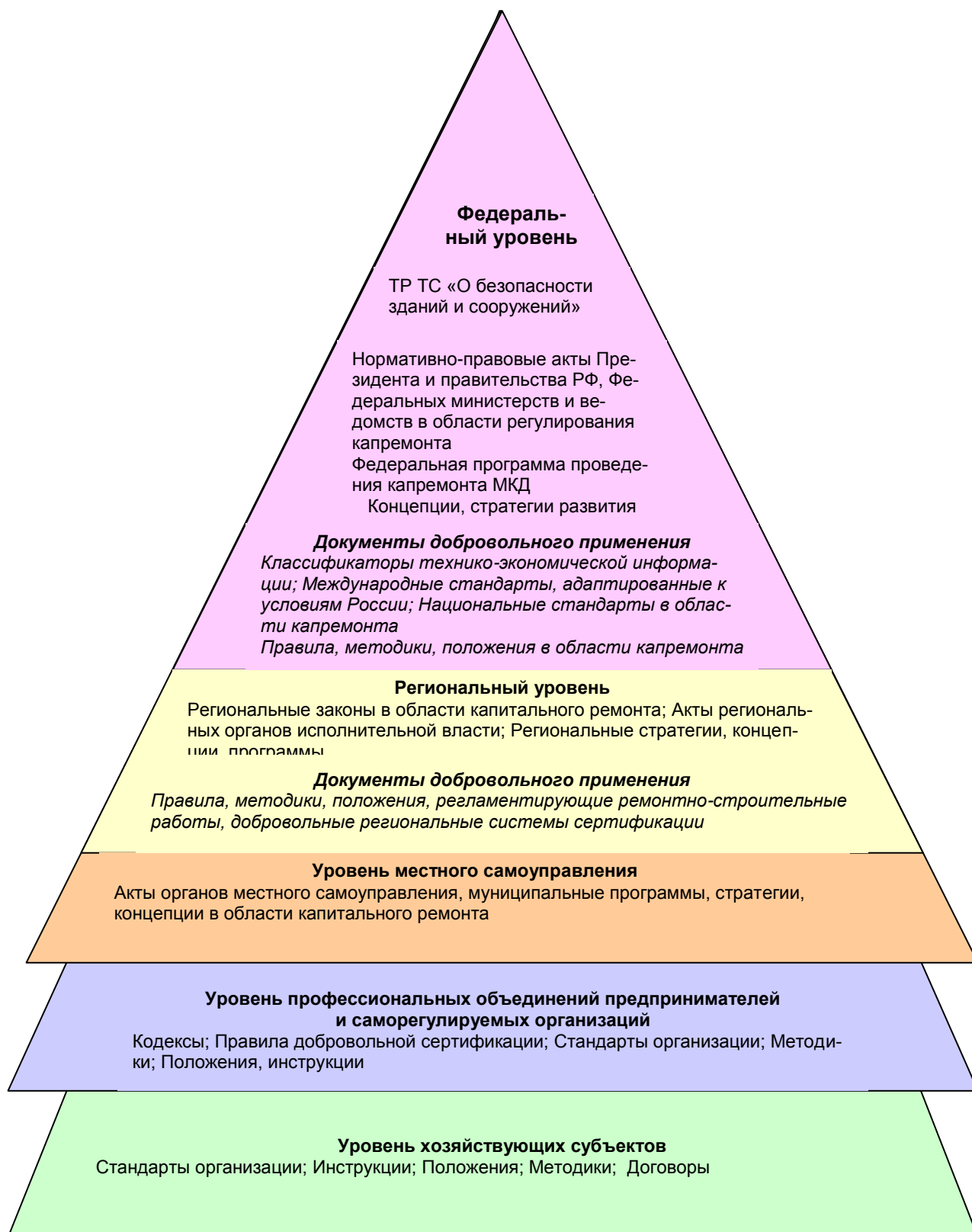


Рисунок 3.5. Структура и состав правовых и нормативных документов, формирующих добросовестную конкуренцию при проведении работ по капитальному ремонту

Одним из определяющих элементов технического регулирования является стандартизация, как на национальном уровне, так и на уровне саморегулируемой организации в регионе. Учитывая важность работ по стандартизации, в рамках диссертационного исследования предлагается методический подход к определению содержания стандартов и их структуре.

Рассмотрим этот подход. В первую очередь необходимо установить значимость стандартизации (формализацию требований к качеству и безопасности) для потребителя.

Капитальный ремонт направлен на улучшение эксплуатационных показателей многоквартирного дома, рациональное энергопотребление и обеспечение безопасности. На рис. 3.6 приведены основные требования безопасности, которые необходимо стандартизировать при проведении капитального ремонта



Рисунок 3.6 Требования безопасности, которые необходимо стандартизировать при проведении капитального ремонта жилого дома

Определив значимость ремонта для потребителя, приступим к формализации объектов капитального ремонта и выполняемых ремонтно-строительных работ. В рамках диссертационной работы были выполнены исследования нормативных, законодательных и научных источников, а также проведен опрос представителей профессиональных объединений предпринимателей в крупных городах России (Москве, Санкт -Петербурге, Екатеринбурге).

В результате сложилось уточнённое понимание этих элементов капитального ремонта как объектов стандартизации. На рис. 3.7 приведен перечень основных и дополнительных ремонтно-строительных работ при капитальном ремонте жилых домов.

Развитие добросовестной конкуренции на основе конкуренции на рынке капитального ремонта многоквартирных домов требует чёткого регламентирования (стандартизации) не только объектов и состава работ, но и понятийного аппарата. Однозначная трактовка понятий и определений в области капитального ремонта становится основой для установления единого экономического языка при взаимодействии участников рынка и выстраивании между ними честных рыночных отношений. В целях формализации требований, предъявляемых к исполнителям ремонта, нужно не только определить понятийный аппарат, но и дать классификацию видов ремонта по различным признакам. Правильное однозначное понимание тех или иных дефиниций поможет грамотно выбирать стратегию поведения конкурирующих ремонтно-строительных организаций на рынке капитального ремонта. При этом стандартное понимание проходящих процессов создаст условия для проявления предприятиями деловой находчивости, исключит двоякое трактование сути работ и таким образом обеспечит условия для развития добросовестной конкуренции среди всех участников рынка.

Для подготовки стандарта необходимо также глубокое понимание капитального ремонта. В этих целях в диссертации были проведены исследования по изучению технической и социально-экономической сути ремонта.

Ремонтно-строительные работы, выполняемые при капитальном ремонте многоквартирных жилых домов без отселения жильцов		
1. Основные работы	2. Дополнительные работы (общестроительные работы)	3. Прочие работы
<p>1. Внутридомовые инженерные системы (сети)</p> <p>Система холодного и горячего водоснабжения: замене или восстановлению подлежат разводящие магистрали, стояки, ответвления от стояков, запорная арматура, оборудования повисительных насосных установок, бойлеров и др.</p> <p>Система канализации и водоотведения: замене или восстановлению подлежат выпуски, сборные трубопроводы, вытяжные части канализационного стояка, задвижки</p> <p>Система отопления: замене или восстановлению подлежат разводящие магистрали, стояков, ответвления от стояков к отопительным приборам, запорная и регулировочная арматура, отопительные приборы в местах общего пользования, оборудование домовых тепловых пунктов</p> <p>Система газоснабжения: замене или восстановлению подлежат разводящие магистрали, стояки, ответвления от стояков в квартиру до запорной арматуры</p> <p>Сеть электроснабжения: замене или восстановлению подлежат ГРЩ, распределительные и групповые щиты, разводящие магистрали и стояки коммунального и квартирного освещения</p>	<p>Ремонт мест общего пользования (входной группы, лестничные клетки и лестничные марши, стены и потолки подъездов): малярные и штукатурные работы; Ремонт или замена мусоропровода</p>	<p>Благоустройство придомовой территории:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ремонт тротуаров; - вывоз строительного мусора; - демонтаж и установка санитарно-технического оборудования в квартирах; - обеспечение доступность для маломобильных групп населения
<p>2. Внутренние ограждающие конструкции (восстановление лифтовых шахт, замена приставных шахт)</p>		
<p>3. Наружные ограждающие конструкции (замена покрытия кровли, теплоизоляции чердачного перекрытия, восстановление внутреннего водоотвода)</p>		
<p>4. Подвальные помещения (восстановление стен и пола, теплоизоляции гидроизоляции, герметизация проходов вводов и выпусков инженерных сетей в наружных стенах)</p>		
<p>5. Фасадные системы (восстановление штукатурки, облицовочной плитки, окраска, герметизация стыков, замена или восстановление светопрозрачных конструкций, козырьков, пандусов, лестниц)</p>		
<p>6. Фундаменты (восстановление и замена элементов фундаментов, отмостки, дренажной системы)</p>		

Рис. 3.7 Перечень основных и дополнительных ремонтно-строительных работ, регламентируемых в стандарте

Капитальный ремонт является одним из этапов жизненного цикла многоквартирного дома. Особую сложность для формализации требований в целях развития добросовестной конкуренции вызывает именно капитальный ремонт. Как этап жизненного цикла он имеет ряд проблем, связанных с обеспечением качества и безопасности. Жилые дома в процессе интенсивной эксплуатации стареют и подвергаются износу. Причиной износа является естественное изменение свойств материалов и конструктивных элементов, а также связанные с эксплуатацией нагрузки на основные несущие конструкции. Кроме того на состояние домов влияют геодезические, природные и климатические факторы. На скорость и величину износа оказывают воздействие также условия и уровень содержания имущества граждан, как объектов общего имущества, так и его частей.

Наиболее представленными в Российской Федерации являются типы домов

- дома, построенные в 60-е годы, так называемые «Хрущевки». Это в основном пятиэтажные панельные, кирпичные и блочные дома, различных серий. Их недостаток - слабое качество штукатурки, крайне неровные потолки с постоянно трескающимися швами между плитами перекрытий, низкое качество "спаренных" оконных переплетов.

- 9-14 этажные крупнопанельные, кирпичные, панельные дома, разработанные по типовым проектам после принятия в 1970 году Единого каталога строительных деталей;

- монолитные здания. Имеют повышенные показатели тепло- и звуко- непроницаемости. Монолитные здания на 15-20% легче кирпичных. За счет облегчения конструкций уменьшается материалоемкость фундаментов и удешевляется их устройство.

- кирпично-монолитные. В основе их строительства положен принцип соединения жесткого монолитного бетонного каркаса с внешними кирпичными стенами, как правило, наружные стены облицовывают кирпичом или стеновыми блоками с прокладкой нескольких слоев специального утеплите-

ля. В результате уровень теплоизоляции и шумозащиты повышается на 20-40%.

- дома по индивидуальным проектам.

Старение элементов домов происходит неравномерно. В табл. 3.2 представлены средние сроки службы конструкций домов.

Таблица 3.2

Средние сроки службы конструкций многоквартирных домов, регламентируемые в стандарте

Элементы конструкции	Дополнительная информация	Срок службы, лет	
		В коммунальных квартирах	В отдельных квартирах
стены перегородки	кирпичные в 2,5 - 3 слоя, панельные из однослойных панелей и блоков	150	
	из облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника	100	30
	оцинкованной	150	
	железобетонные, бетонные	90	
	кирпичные, шлакобетонные		
	гипсовые, гипсоволокнистые	60	
водосточные трубы	деревянные оштукатуренные	30	
	из стали: оцинкованной	15	
	черной	5	
	внутренние водостоки из труб:		
	полимерных	15	
	асбестоцементных	60	
окна и двери	переплеты и дверные полотна с коробками в наружных стенах	45	
	внутренние двери с полотнами филленчатыми	30	
	с каркасными	15	
перекрытия	железобетонные сборные и монолитные	150	
	деревянные	90- 100	
		В коммунальных квартирах	В отдельных квартирах
полы	паркетные из бука	30	45
	из дуба	45	60
	дощатые	15	30
	из линолеума и поливинилхлоридных плиток	15	30
	из керамической плитки	60	90
горячее водоснабжение	трубопроводы	15	15
	запорно-регулирующая аппаратура, смесители	10	15
лифты	шкаф управления	25	
	электродвигатели, кабины	15	
	ограничитель скорости, противовесы	4 - 8	
центральное отопление	нагревательные приборы, радиаторы	30	
	трубопроводы	30	
	запорно-регулирующая арматура	15	
холодная вода и канализация	трубопроводы: стальные	15	
	из оцинкованной стали	30	
электропроводка	скрытая	30	
	открытая	20	
газовое оборудование	внутренняя домовая сеть	20	

Капитальный ремонт МКД связан с заменой или восстановлением ряда частей дома или целых конструкций. В состав КРЖД входит также замена и/или восстановление инженерно-технического оборудования дома. Исключения составляют основные несущие конструкции, срок эксплуатации которых равен сроку службы многоквартирного дома. Капитальный ремонт направлен на поддержание и восстановление исправности элементов дома, сохранение эксплуатационных показателей, а также восстановление предельно допустимых характеристик безотказности, долговечности, сохраняемости и безопасности. При ремонте устраняются последствия как физического так и морального износа дома. Моральный износ, как правило, связан с наличием в конструкции и обустройстве дома не используемых в настоящее время при строительстве элементов и материалов, имеющих низкие показатели по энергосбережению и несоответствующий эстетический вид.

Капитальный ремонт многоквартирных домов имеет громадное социально-экономическое значение, так как в его проведении заинтересованы жители конкретного региона и затраты на ремонт связаны с экономическими поступлениями как от собственников жилья так и от органов всех уровней власти и органов местного самоуправления.

С точки зрения нормативного правового обеспечения проблема капитального ремонта в стране в настоящее время окончательно не решена. Несмотря на то, что приняты такие важнейшие документы, как Федеральный закон «О техническом регулировании» [2], изменения к «Градостроительному кодексу Российской Федерации» [5] и «Жилищному кодексу Российской Федерации» [4], полное представление о технических, экономических и организационных аспектах капитального ремонта сегодня отсутствуют.

Исторический опыт свидетельствует о том, что само понимание капитального ремонта на разных этапах капитального строительства имело различное значение (табл. 3.3).

Эволюция терминологии в области капитального ремонта, применяемая в нормативных правовых документах

Документ, регламентирующий термин	Определение термина
ГОСТ Р 51929-2002;	ремонт здания [сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов ЖКХ]: Комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания [сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения] и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.
ГОСТ Р 51929-2002	капитальный ремонт здания [сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов ЖКХ]: Ремонт, выполняемый для восстановления ресурса здания [сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения] с заменой или восстановлением любых составных частей, включая базовые.
Приложение к постановлению Правительства Москвы от 29.09.2010 г. №849-ПП	капитальный ремонт - Проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурса с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также эксплуатационных показателей
Федеральный закон от 21 июля 2007 г №185-ФЗ	капитальный ремонт многоквартирного дома: Проведение предусмотренных настоящим Федеральным законом работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме , в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик общего имущества в многоквартирном доме;
МР к Федеральному закону от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ	капитальный ремонт здания - Комплекс строительных и организационно-технических мероприятий по устранению физического и функционального (морального) износа, не предусматривающих изменения основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих, в случае необходимости, замену отдельных или всех конструктивных элементов (за исключением несменяемых) и систем инженерного оборудования с их модернизацией. Капитальный ремонт не продлевает срок службы зданий, так как он определяется по наиболее долговечным элементам, не заменяемым при ремонте.
Градостроительный кодекс Российской Федерации статья 1	Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - см. статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации
СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011	Капитальный ремонт — см. статья 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации

Анализ предлагаемых терминов и понятий к ним, напрямую связан с капитальным ремонтом многоквартирных домов без отселения жильцов, а также, принятое на законодательном уровне, понятие «капитальный ремонт» позволяют предложить авторскую трактовку исследуемого термина: «Капи-

тальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов - это капитальный ремонт многоквартирного дома, выполняемый без отселения жильцов и направленный на сохранение и поддержание комфортных и безопасных условий пребывания жильцов и его исполнителей при минимизации затрат на его проведение».

Рассмотренный выше подход к формализации понятийного аппарата, выбору состава работ, требований к срокам проведения работ по капитальному ремонту и др., был использован при подготовке авторским коллективом, в состав которого входил автор диссертации, двух стандартов организации НОСТРОЙ:

СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 «Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования»

СТО НОСТРОЙ 2.33.120-2013 «Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Правила производства работ. Правила приемки и методы контроля».

Данные стандарты приняты в качестве стандартов организации многими региональными саморегулируемыми организациями на территории России и успешно ими используются. Практика применения стандартов организации (стандартов НОСТРОЙ) в регионах России позволила предложить концептуальную модель национального стандарта «Организация строительного производства. Капитальный ремонт. Капитальный ремонт жилых домов без отселения жильцов. Общие технические требования». Концептуальная модель национального стандарта приведена на рис. 3.8.

Наряду с использованием практики применения действующих стандартов организации при формировании национального стандарта необходимо учитывать: научные разработки; законодательные акты; результаты исследований ученых и предложения как предпринимателей, так и потребителей.



Рисунок 3.8 Концептуальная модель национального стандарта «Организация строительного производства. Капитальный ремонт. Капитальный ремонт жилых домов без отселения жильцов. Общие технические требования»

Итогом применения национального стандарта можно будет считать реализацию следующих функций нормативного регулирования: коммуникативной, коммерческой, информационной, социальной и экономической.

В целях развития стандартизации не только капитального ремонта жилья, но и стандартизации в смежных с ним сферах деятельности возможно предложить следующие термины и определения к ним:

ремонт - приведение переустраиваемого объекта в исправное состояние;

реконструкция - восстановление объекта по сохранившимся фрагментам или описанием с внесением инновации;

реставрация - восстановление переустраиваемого объекта в первоначальном виде;

реновация - принудительное освобождение территории для обеспечения возможности нового строительства вне зависимости от степени сохранности расположенных на ней строений

реабилитация техническая (санация) - комплекс мероприятий, направленных на восстановление эксплуатационных свойств и модернизацию зданий и сооружений, приводящих их в качественно новое состояние с максимальным соответствием современным нормам, проводящихся также с целью повышения энергосберегающих свойств конструкций и при отсутствии возможности сноса здания и выселения жильцов;

рекомпозиция (рекомбинация) - расположение составных частей чего-то в новом порядке с элементами инновации и повышения комфорта обитания на новой технической основе;

реверсация - изменение целевого назначения, правового статуса и формы собственности переустраиваемого объекта;

ретривация (от англ. retrieve - восстанавливать, находить) - приведение переустраиваемого объекта в исправное состояние путем присоединения к старой функциональной системе здания новой системы, предусматривающей

возможность замены элементов новой системы локально или в целом (используя принцип сборки-разборки) и обеспечивающей устранение морального износа здания и нормальную эксплуатацию объекта.

Источником информации для выбора этих терминов стали результаты исследований ряда ученых [61].

3.3. Предложения по совершенствованию организационно-экономических мер развития добросовестной конкуренции при капитальном ремонте жилья в регионе

Региональный характер производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов ставит задачу по совершенствованию организационных и экономических механизмов развития добросовестной конкуренции на конкретной территории. Анализ конкурентной среды и характер проявления недобросовестной конкуренции в регионах страны показал, что при капитальном ремонте многоквартирных домов конкуренция имеет свои особенности, а случаи проявления недобросовестной конкуренции связаны в основном с отсутствием четко регламентированных требований к качеству и безопасности проводимых работ.

Для ускорения проведения работ по капитальному ремонту жилых домов и развитию добросовестной конкуренции федеральным органом исполнительной власти, отвечающим за сферу капитального ремонта (приказ Минрегиона от 14 июня 2013 г. №253 [15]) утверждены методические рекомендации по созданию региональных операторов, которые организуют и обеспечивают проведение капитального ремонта многоквартирных домов. Документ определяет единый методический подход к формированию органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления специализированных некоммерческих организаций. Эти организации осуществляют деятельность по организации и обеспечению проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. К выполнению данных мероприятий Правительство РФ приступило в

середине 2014 г. Создание специализированных организаций позволит ежегодно собирать 132-264 миллиарда руб., направленных в качестве дополнительных средств на капитальный ремонт. Финансовая структура региональной системы капитального ремонта будет состоять из региональных операторов, которые в свою очередь станут аккумулировать и перераспределять средства собственников жилых домов и являться владельцами специальных счетов в банках. Учредителем регионального оператора выступают органы исполнительной власти, осуществляющие функции по вопросам управления имуществом, жилищно-коммунального хозяйства, строительства соответствующего субъекта Российской Федерации. Региональный оператор, по рекомендациям министерства должен функционировать на всей территории субъекта Российской Федерации в единственном числе за исключением случаев, когда необходимость создания на территории субъекта Российской Федерации нескольких региональных операторов обусловлена объективными причинами. Счета регионального оператора, на которых аккумулируются средства фонда капитального ремонта, рекомендовано открывать только в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям, установленным частью 2 статьи 176 Жилищного кодекса Российской Федерации [4]. Данный комплекс мероприятий позволит дать возможность собственникам домов во первых не ждать очереди и своевременно произвести ремонт, во вторых, в последствии снизить темпы роста платы ЖКХ (после проведения энергосберегающих мероприятий во время капитального ремонта).

Увеличение денежных средств используемых на капитальный ремонт, даст возможность не только улучшить жилищно-бытовые условия, но и привлечь на рынок больше исполнителей (игроков) что в свою очередь позволит увеличить конкуренцию, и как следствие, требования и качеству ремонта. Предлагаемое нововведение затрагивают также вопросы устава регионального оператора, организации его финансовой деятельности, полномочий Попечительского совета и др. вопросы.

В структуре органов управления регионального оператора помимо Попечительского совета, создание которого в соответствии с законодательством Российской Федерации является обязательным, рекомендуется предусматри-

вать образование коллегиальных (правление) и единоличных органов управления (директор, генеральный директор).

Годовой отчет регионального оператора в соответствии со статьей 187 Жилищного кодекса Российской Федерации [4], а также ряд другой информации должны быть размещены на сайте регионального оператора в сети Интернет. Кроме того, должен быть обеспечен открытый доступ любому заинтересованному лицу к отчётам, информации о состоянии фонда, решениях Попечительского совета, проверках и т.д.

Размещение в открытом доступе информации об участниках исполнения заказов позволит исключить большое количество случаев недобросовестной конкуренции при проведении конкурсов на выполнение ремонтов, при непосредственном их проведении и при сдаче объектов в эксплуатацию после проведения капитального ремонта.

Собирать и накапливать средства на ремонтные работы можно двумя способами: или по умолчанию довериться региональному оператору капитального ремонта, который создают местные власти, или же откладывать средства на специальном счете многоквартирного жилого дома. Если собственники многоквартирных домов решают работать с региональным оператором, это снимет с них основную часть забот. Если собственники жилья сознательно отдали свой дом в руки управляющей компании, они могут копить на капитальный ремонт в обход общего «котла» и позволить компании привлекать подрядчиков капитального ремонта. Несмотря на ряд преимуществ, внедряемая система финансирования капитального ремонта многоквартирных домов имеет ряд недостатков, которые негативно отражаются на интересах жильцов. Анализ, проведенный автором, показал, что к недостаткам системы можно отнести:

- сбор средств осуществляется сейчас без должного обоснования (как с новостроек, так и вторичного жилья);
- отсутствие механизма, позволяющего установить последовательность определения приоритетных направлений проведения работ по капитальному ремонту;

- слабую законодательную и нормативную базу по исключению недобросовестных исполнителей капитального ремонта;
- отсутствие научно обоснованных критериев качества и безопасности проведения капитального ремонта как на национальном, так и на региональном уровне.

Предложения по модернизации организационно – экономического механизма выбора исполнителя для проведения капитального ремонта многоквартирного дома с учётом интересов жильцов приведены на рис.3.9.



Рисунок 3.9. Организационно –экономический механизм принятия решения при выборе претендента, выполняющего заказ на капитальный ремонт жилья

Данный механизм предлагается автором на основе проведенных исследований.

Установлено, что основной проблемой, сдерживающей объективное и эффективное принятие решения о выборе организации - исполнителя является отсутствие учета мнения потребителей капитального ремонта – непосредственно жильцов. В реализуемой в настоящее время системе формирования требований к качеству работ их мнение не учитывается, т.е. отсутствует обратная связь с жильцами.

Общемировая практика свидетельствует о том, что интересы потребителей отражаются в нормативных документах, которыми являются технические регламенты, стандарты, своды правил и др. документы, которые регламентируют качество и безопасность работ [59].

Предлагаемый новый механизм включает систему информационного обеспечения жителей многоквартирных домов, систему формирования стандартов, регламентирующих требования к качеству и безопасности, а также учет особенностей фирм-претендентов на выполнение заказа на основе учета интегрального показателя технического ограничения.

Возможность реализации предлагаемого организационно-экономического механизма подкрепляется поэтапным введением в течение 2014-2015 законодательства о новой контрактной системе, взамен действующего ранее законодательства о государственных заказах [6].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. На основе научного анализа существующей системы капитального ремонта жилья, в том числе многоквартирных домов без отселения жильцов, установлена необходимость формализации его как социально – экономического элемента в регионе, имеющего собственные дефиниции и характеризующегося многоликостью и различной отраслевой принадлежностью с позиций строительства, жилищно-коммунального хозяйства и др.

Установлено, что капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов носит ярко выраженный региональный характер и его проведение зависит от ряда факторов.

2. Предложен концептуальный подход к пониманию добросовестной конкуренции на рынке производства работ по капитальному ремонту многоквартирных домов без отселения жильцов в регионе. Сформирован механизм мониторинга добросовестной конкуренции в рамках фонда развития ЖКХ для регионов, для этого разработана методика оценки конкурентной среды, позволяющая на основе социологического обследования принимать объективные решения по развитию конкуренции в регионе.

3. На основе анализа зарубежного опыта и опыта ремонта в регионах установлены и рекомендованы приоритетные механизмы развития капитального ремонта, установлено, что плановый подход может стать инструментом развития добросовестной конкуренции. Кроме того, подтверждено, что действенным инструментом по развитию конкуренции является техническое регулирование, которое может быть применено в сфере капитального ремонта многоквартирных домов.

4. Исследования показали, что при проведении капитального ремонта многоквартирных домов присутствуют все формы недобросовестной конкуренции. Наибольшее внимание следует обратить на случаи намеренного искажения информации, введения потребителя в заблуждение относительно ка-

чества услуг, распространение недостоверных сведений о компаниях, незаконное использование интеллектуальной собственности. Для исключения этого следует объективно подходить к выбору исполнителей капитального ремонта. В этих целях предложен интегральный показатель качества и безопасности, который даёт возможность региональным операторам предоставлять заказ компаниям максимально адаптированным к региональным условиям по выбранным показателям.

5. Развитие добросовестной конкуренции при проведении работ по капитальному ремонту жилья должно включать такие элементы как:

- совершенствование нормативной правовой базы;
- формирование системы технического регулирования, стандартов;
- применение методики оценки конкурентной среды;
- повышение роли региональных операторов;
- формирование и распределение финансовых потоков;
- применение интегрального показателя качества капитального ремонта;
- повышение роли саморегулируемых организаций.

6. Предложен комплекс организационно-экономических мер по развитию конкурентной среды капитального ремонта, важнейшими из которых являются меры по развитию добросовестной конкуренции. Определены направления работ по развитию добросовестной конкуренции на федеральном и региональном уровнях, а также в рамках саморегулирования.

7. Установлено, что приоритетным направлением по развитию добросовестной конкуренции должно стать техническое регулирование. Для этого в диссертации предложена модель системы технического регулирования, разработана концептуальная модель основополагающего национального стандарта на капитальный ремонт домов без отселения жильцов, а также разработаны два стандарта организации.

Таким образом, проведена научная и практическая работа по формированию инструментария развития добросовестной конкуренции при произ-

водстве капитального ремонта жилья, что станет важнейшим фактором развития региона. В процессе проведения исследований такой подход получил не только теоретическое обоснование, но и реализован на основе принятия программ, методик и стандартов.

Основные положения исследования могут быть использованы региональными органами власти и региональными саморегулируемыми организациями при формировании практических мер по развитию капитального ремонта. Кроме того, результаты исследования могут быть применимы при обучении студентов по специальности «Региональная экономика» и «Государственное регулирование экономики».

Библиографический список использованной литературы

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.93 г. (с изменениями, внесенными Указами президента РФ от 09.01.96 № 20, от 10.02.96 № 173, от 09.06.01 № 679, от 25.07.2003 № 841).
2. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»
3. Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»
4. Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ «Жилищный кодекс РФ» (ред. от 04.06.2014)
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (ред. от 05.05.2014)
6. Федеральный закон от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»
7. Федеральный закон от 13.03.2006 N 38-ФЗ "О рекламе" (ред. от 28.06.2014)
8. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» (ред. от 05.04.2013)
9. Федеральный закон от 22.08.2004 N 122-ФЗ "Об основах федеральной жилищной политики"
10. Федеральный закон [от 30.12.2009 N 384-ФЗ](#) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (ред. от 02.07.2013)
11. Федеральный закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»
12. Федеральный закон от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.
13. Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях"

14. Приказ Минрегиона от 04.02.2010 № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»

15. Приказ Минрегиона России от 14.06.2013 № 253 "Об утверждении методических рекомендаций по созданию региональных операторов и обеспечению их деятельности"

16. Приказ ФАС РФ от 25.04.2006 № 108 (ред. от 28.04.2010) "Об утверждении Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 27.07.2006 № 8121).

17. Приказ Росстата от 12.09.2012 N 492 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за строительством, инвестициями в нефинансовые активы и жилищно коммунальным хозяйством» (ред. от 25.01.2013)

18. Базы данных Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http:// www.gks.ru/ wps/ wcm/ connect/ rosstat/ rosstatsite/ main/](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/).

19. «Положение о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий» утверждено приказом Государственного комитета по делам строительства СССР от 08.09. 1964 г. № 147.

20 Распоряжение правительства РФ от 19 мая 2009 №691-р «Об утверждении Программы развития конкуренции в Российской Федерации»

21. Российская Федерация. Законы. Об основах федеральной жилищной политики [Электронный ресурс] : федер. закон Рос. Федерации от 24.12.1992 N 4218-1 : [ред. От 22.08.2004]. – Режим доступа : Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

22. Российская Федерация. Правительство. О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2009 - 2011 годы [Элек-

электронный ресурс постановление Правительства Рос. Федерации от 18.12.2008 № 960. – Режим доступа : Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

23. Российская Федерация. Правительство. Об утверждении Основ ценообразования в сфере жилищно-коммунального хозяйства [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 17.02.2004 N 89. – Режим доступа : Консультант Плюс.

24. Российская Федерация. Госстрой. Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда [Электронный ресурс] : постановление Федер. агентство по стр-ву и жилищ-коммун. хоз-ва Рос. Федерации. – Режим доступа : Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

25.Абалкин Л.И. Роль государства в становлении и регулировании рыночной экономики// Вопросы экономики.. 1997. № 5.

26. Административные барьеры в экономике. Дерегулирование – защита потребительского рынка. Краснодар. АСМС. 2002.

27. Азоев Г.Л. Конкуренция: анализ, стратегия и практика. М., 1996

28.Азуан А. Институциональная экономика / Инфра-М, 2006

29. Батаев А.А., Дубровская И.А. Жилищное право: Справочник риэлтера. Спецвыпуск. № 4-5. М.: Интел-Синтез, 2005.

30. Баринаева Л.С., Пугачев С.В. Вопросы технического регулирования в строительстве Бюллетень Национального объединения строителей, № 6(13), 2011 С.-409.

31. Бачуринская И.А. Регулирование регионального рынка недвижимости: инфраструктурный и институциональный аспекты: монография. Санкт-Петербург: СПбГИЭУ, 2009. 244 с.

32. Белых Л.П. Управление портфелем недвижимости: учебное пособие. М.: Инфра-М, 2010. 231 с.

33. Баринова Л.С., Пугачев С.В. Вопросы технического регулирования в строительстве Бюллетень Национального объединения строителей, № 6(13), 2011 С.-409.

34.Белобрагин В.Я. Региональная экономика: проблемы качества. М.: АСМС, 2001.

35. Блех, Е. М. Повышение эффективности эксплуатации жилых зданий / Е. М. Блех. –М. : Стройиздат, 1987. – 172 с. – (Библиотека работника жилищно-коммунального хоз-ва).

36. Бойко, М. Д. Техническое обслуживание и ремонт зданий и сооружений : учеб. пособие для вузов по специальности «Техн. эксплуатация зданий, оборудования и автоматизир. систем» / М. Д. Бойко. – Л. : Стройиздат, 1986. – 256 с. : ил.

37. Борисов, А. П. Экономика градостроительства : учеб. пособие для вузов по специальности "Экономика и организация гор. хоз-ва" и "Организация упр. в гор. хоз-ве" / А. П. Борисов, Э. Я. Бубес, Н. Г. Ревунова ; под ред. А. П. Борисова. – Л. : Стройиздат, 1981. – 256 с.

38. Бубес, Э. Я. Оптимальное программирование в экономике градостроительства и городского хозяйства / Э. Я. Бубес, Р. Н. Зельдович. – Л. : Стройиздат, 1975. – 264 с.

39. Бубес, Э. Я. Оптимальное перспективное планирование капитального ремонта и реконструкции жилищного фонда / Э. Я. Бубес, Г. Т. Попов, К. А. Шарлыгина ; под ред. Э. Я. Бубеса. – Л. : Стройиздат, 1980. – 190 с.

40. Бурак П.И., Рождественская И.А. Социально инфраструктурный комплекс в условиях перехода к рынку. М.: Картолитография. 1994.

41.Бузырев, В.В., Николихина С.А. Экономика жилищной сферы: учебное пособие для студентов вузов, обучающихся по экономическим специальностям. Санкт-Петербург, 2011. - 110с.

42. Бурцев Н.Н. Промышленность России в условиях развития конкурентной среды: региональный аспект/ Н.Н. Бурцев. – М.: Наука, 2003.

43. Булгаков, С. Н. Реконструкция жилых домов первых массовых серий малоэтажной жилой застройки / С. Н. Булгаков. – М. : РААСН, 2001.

44. Виленский, П. Л. Оценка эффективности инвестиционных проектов: Теория и практика : учеб.-практ. пособие / П. Л. Виленский, В. Н. Лившиц, С. А. Смоляк. – М. : Дело, 2001. – 832 с.

45. Волков Д.Л., Финансовый учет: теория практика отчетность организации СПб.: СПбГУП, 2006. — 640 с.

46. Волков Д.Л., Комарова Н.В., Пашкус Ю.В., Экономика и финансы недвижимости (под общ.ред. Пашкуса Ю.В.). ИД СПбГУ, 1999. 186 с.

47. Волкова, В. И. Методы определения затрат на капитальный ремонт и реконструкцию старого жилого фонда / В. И. Волкова // Вопросы экономики строительства и городского хозяйства : тр. Ленингр. инженер.-экон. ин-та им. Пальмиро Тольятти, 1977.

48. Вольфсон, В. Л. Экономика и планирование ремонтно - строительного производства / В. Л. Вольфсон, В. В. Гудков, А. И. Матюшин. – М. : Стройиздат, 1976. – 240 с.

49. ВСН 58-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения : ведомств. строит. нормы : утв. Гос. ком. архитектуры 23.11.88. – М. : Стройиздат, 1990. – 32 с.

50. Горисов С.П. Проблемы формирования устойчивости и конкурентоспособности региона (теория, методология и практика): монография/С.П. Горисов/под. ред. д-ра экономических наук, проф. М.В. Степанова.-М.: Издательство «Палеотип», 2005.

51. Городов, О. А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / О. А. Городов [и др.] ; под ред. О. А. Городова. – Изд. третье, перераб. и доп. – М. : Проспект, 2009.

52. Гранберг А.Г. Основы региональной экономики. М.: ГУ ВШЭ, 2006.

53. Даутов Н.М. Регулирование регионального рынка услуг: содержание, пути совершенствования (на материалах республики Башкортостан): Автореф. дисс. к.э.н. : СПб., 2000.

54. Донцова Л.В. Вопросы государственного регулирования экономики: основные направления и формы //Менеджмент в России и за рубежом – 2000. №4.

55. Дорнбуш Р., Фишер С. Макроэкономика: Пер.с англ. - М.: Изд-во МГУ; Инфра-М, 1997. 271 с.

56. Жилищно-коммунальная сфера Германии и России на рубеже веков / под общ. ред.Л. Н. Чернышова ; Гос. ком. Рос. Федерации по стр-ву и жилищ.-коммун. комплексу. – Чебоксары : Чувашия, 2000.

57. Жилищно-коммунальное хозяйство: развитие, управление, экономика : учеб. пособие для студентов вузов / В. З. Черняк. – 2-е изд., перераб. – М. : КНОРУС, 2008. – 392 с.

58. Жильцова А.Н. гражданский кодекс РФ; Изд-во Инфотропик Медиа, 2010

59. Зворыкина Т.И., Бычков А.В. Развитие добросовестной конкуренции при проведении капитального ремонта жилых домов на основе технического регулирования. Бюллетень Национального объединения строителей, № 3(10), 2011

60. Зворыкина Т.И., Платонова Н.А. Техническое регулирование: Сфера услуг. Учебное пособие. М.: Альфа-М. Инфра-М, 2011

61. Зворыкина Т.И., Сотникова Е.В., Быстрова Т.К. и др. СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов - ООО Издательство «БСТ», М.: 2012.

62. Исследование рынка строительного производства, Abarus Market Research, 2012

63. Лексин В.Н. Швецов А.Н. Государство и регионы: теория и практика государственного регулирования территориального развития. – М.: Книжный дом «ЛИБРОКОМ», 2009. – 368 с

64. Каменская, М. М. Организация ремонта старой застройки жилых кварталов / М. М. Каменская. – Л. : Стройиздат, 1987. – 80 с.

65. Кабалинский А.И. Государственные программы как инструмент совершенствования государственного управления для повышения эффективности бюджетных расходов М: Экономика и предпринимательство №7, 2014 г. 0,85 п.л.

66. Кейнс Дж.М, Общая теория занятости ,процента и денег, М.: Гелиос АРВ, 2002. — 352 с.

67. Кияненко, К. В. Жилищная система Голландии: действующие лица и исполнители / К. В. Кияненко // Жилищное строительство. – 1999. – № 3. – С. 23-26.

68. Кирилова А.Н., Плохих А.В. Организационно-экономический механизм программно-целевого планирования простого воспроизводства жилищного фонда (статья) Ж-л «Экономический вестник» №1, М.: 2008г.

69. Кияненко, К. В. Строительство, предоставление и субсидирование жилищ в Голландии / К. В. Кияненко // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 1998. – № 12. – С. 24-26.

70. Колесников В.Н. Методологические особенности оценки конкуренции на рынке риэлтерских услуг // Экономические науки, 2009 г. № 51. 73 с.

71. Колесников В.Н., Горностаева Ж.В. Особенности рынка риэлтерских услуг и их влияние на характер конкурентных отношений на исследуемом рынке // Экономические науки, 2009. № 51. 191 с.

72. Колотилкин, Б. М. Долговечность жилых зданий / Б. М. Колотилкин. – М. :Стройиздат, 1965. – 254 с.

73. Колотилкин, Б. М. Проблемы долговечности и надежности жилых зданий и их качество / Б. М. Колотилкин. – М. : Стройиздат, 1976. – 249 с.

74. Колотилкин, Б. М. Целесообразный срок службы жилых зданий / Б. М. Колотилкин / Городское хозяйство Москвы. – 1974. – № 2. – С. 12-14.

75. Колотилкин, Б. М. Экономически целесообразный срок службы жилых зданий / Б. М. Колотилкин // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 1984. – № 5. – С. 12-14.

76. Колотилкин, Б. М. Эксплуатация крупнопанельных жилых зданий и их качество / Б. М. Колотилкин. – М. : Стройиздат, 1976. – 88 с.

77. Комков, В. А. Техническая эксплуатация зданий и сооружений : учебник для сред. профес.-техн. учеб. заведений / В. А. Комков. – М. : ИНФРА-М, 2008. – 288 с.

78. Коршунов, Д. Ю. Роль капитального ремонта в воспроизводстве жилищного фонда / Д. Ю. Коршунов // Актуальные проблемы экономики, политики и права : сб. науч. тр. / Междунар. ин-т экономики и права. – Мурманск, 2004. – С. 41-44.

79. Костецкий, Н. Ф. Потенциальные источники финансирования реконструкции и модернизации жилищного фонда / Н. Ф. Костецкий, А. И. Гурко // Экономика строительства. – 2004. – № 12. – С. 12-25.

80. Кузмичев Л.А., Федоров М.Л., Задесенец Е.Е. Качество жизни: Сущность, оценка, стратегия формирования.-М.: ВНИИТЭ, 2000

81. Куренков Ю., Попов В. Конкурентоспособность России в мировой экономике//Вопр. Экономики. 2001. № 6.

82. Лавренко, П. И. Экономика архитектурного проектирования и строительства / П. И. Лавренко. – Минск : Высш. шк., 1976. – 230 с.

83. Лексин В.Н., Швецов А.Н. Государство и регионы. Теория и практика государственного регулирования территориального развития. М.: УРСС. 1997.

84. Магомедов Ш., Петросян Д., Шульга В. Государственное регулирование рыночной экономики//Экономист. 1999. № 8.

85. Мазанова М.Б. Становление системы государственного прогнозирования развития субъектов РФ в условиях переходной экономики// Экономический вестник РАЕН. 2004 № 6

86. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью: учебное

пособие. Ростов н/Дон: Феникс, 2010. 352 с.

87. Маркс К.. Капитал М:1951. 2230 с.

88. МДК 2-03.2003. Правила и нормы технической эксплуатации жилых зданий [Электронный ресурс] : утв. Госстроем Рос. Федерации 27.09.03.

– Режим доступа :
:http://www.stroyoffis.ru/mdk_metodicesk/mdk_2_03_2003/mdk_2_03_2003.php.

89. МДС 13-14.2000. Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений [Электронный ресурс] : утв. Госстроем СССР__ 29.12.73 : дата введ. 01.06.74. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Законодательство. ВерсияПроф.

90. Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов : (Вторая редакция) / М-во экономики Рос. Федерации, М-во финансов Рос. Федерации, Гос. ком. по стр-ву, архитектур. и жилищ. политике ; авт. коллектив : В. В. Коссов, В. Н.Лившиц, А. Г. Шахназаров. – М. : Экономика, 2000. – 421 с.

91. Нечаев, Н. В. Капитальный ремонт жилых зданий / Н. В. Нечаев. – М. : Стройиздат, 1990. –207 с. : ил. – (ЖКХ).

92. Новиков, А. И. Воспроизводство жилищного фонда / А. И. Новиков. – М. Экономика, 2004. – 54 с.

93. Нотенко, С. Н. Техническая эксплуатация жилых зданий : учебник для студентов вузов, обучающихся по строит. специальностям / С. Н. Нотенко, А. Г. Ройтман, Е. Я. Соколова. – М. : Высш. шк., 2000. – 428 с. : ил.

94. Неретина, Е.А. Субъективные индикаторы качества жизни в регионе / Е.А. Неретина, Т.А. Салимова, М.Ш. Салимов // Стандарты и качество. – 2004. – № 11. – С. 52–55.

95. Окрепилова И.Г., Венедиктова С.К. Управление качеством жизни: Учебное пособие / Под ред. д-ра экон. наук, профессора И.Г. Окрепиловой.– СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2010.

96. Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД), утв. Постановлением Госстандарта РФ от 06.11.2001 № 454-ст (с последующими изменениями и дополнениями).

97. Общероссийский классификатор услуг населению ОК 002-93, утв. Постановлением Госстандарта РФ от 28.06.93 № 163 (с последующими изменениями и дополнениями).

98. Основные направления и механизмы развития конкурентной среды и антимонопольной политики. Доклад подготовлен при содействии проекта ЮСАИД «Экономические реформы Узбекистана»/рук. иссл. группы А.У, Бахрамов. – Ташкент: Центр экономических исследований, 2003.

99. Оценка технического состояния здания / В. М. Калинин, С. Д. Сокова. – М. : Инфра М, 2006. – 328 с.

100. Панибратов, Ю. П. Техничко-экономическая оценка проектных решений жилых и общественных зданий / Ю. П. Панибратов. – Л. : Стройиздат, 1983. – 152 с. :

101. Панина Е.В. Союзы промышленников и предпринимателей в системе регулирования социально-экономического развития регионов. – М.: «Альфа Доминанта», 2003.

102. Панкратов Е. П. Методическое руководство по экономической и финансовой оценке инвестиционных проектов и принятию их к финансированию. - М.: Минсельхозпрод, 2000, 27 с.

103. Петров И.С. Жилищное строительство в России федеральный аспект // Экономическое возрождение России - Институт проблем экономического возрождения, 2009 год. №4(22). 32 с.

104. Попов, Г. Т. Планирование и проектирование капитального ремонта жилых и общественных зданий / Г. Т. Попов. – Л. : Стройиздат, 1987. – 181 с. : ил.

105. Портер М. Международная конкуренция. Конкурентные преимущества стран. М., 1993.

106. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда [Электронный ресурс] : утв. Госстроем Рос. Федерации 27.09.03. – Режим доступа : Консультант Плюс. Законодательство. Версия Проф.

107. Порядок проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарных рынках. Утвержден Приказом МАП России от 20.12.96 № 169 (в ред. Приказа МАП РФ от 11.03.99 № 71).

108. Прокопишин, А. П. Капитальный ремонт зданий: Справочник инженера-сметчика. В 2 т. Т. 2 / А. П. Прокопишин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Стройиздат, 1991. – 416 с.

109. Пугачев С. Стандартизация: место и роль в системе технического регулирования// Стандарты и качество. 2003. № 10.

110. Прокопишин, А. П. Капитальный ремонт зданий. Справочник инженера-сметчика. В 2 т. Т. 1 / А. П. Прокопишин. – М. : Стройиздат, 1991. – 224 с.

111. Развитие саморегулирования бизнеса и государственное вмешательство в экономику// Фонд «Бюро экономического анализа». Информационно-аналитический бюллетень. – М., 2004.

112. Рахманова М.М. развитие методов государственного регулирования уровня конкуренции регионального строительного рынка: Дис. канд. экон. наук: 08.00.05/ Дагестанский государственный технический университет. – Махачкала, 2004.

113. Рождественская И.А. Государственное регулирование социального развития регионов. - М.: УРСС, 1998.- 14,0 п.л.

114. Ройтман, А. Г. Надежность конструкций эксплуатируемых зданий / А. Г. Ройтман. –М. : Стройиздат, 1985. – 175 с. : ил.

115. Ройтман, А. Г. Ремонт и реконструкция жилых и общественных зданий / А. Г. Ройтман, Н. М. Смоленская. – М. : Стройиздат, 1978. – 317 с.

116. Ройтман, М. С. Вопросы амортизации жилых домов : автореф. дис. канд. экон. наук / М. С. Ройтман. – Л., 1975. – 23 с.

117. Ростанец В.Г. Инфраструктура межрегионального экономического сотрудничества и императивы инновационного развития М: Экономика 2009 – 367 с.

118. Рязанова н.М. Конкурентный процесс в современной рыночной экономике. М.: МАКС ПРЕСС. 2001.

119. Сайт ОАО «Институт экономики жилищно-коммунального хозяйства» [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://incommunal.ru/>.

120. Сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.fondgkh.ru>.

121. Сайт Фонда «Институт экономики города [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.urbanecomomics.ru>.

122. Сакс Д.Д., Ларрен Ф.Б. Макроэкономика. Глобальный подход: Пер. с англ. - М.: Дело, 1999. 170 с.

123. Сакс Д. Д. и Пистор К. Правовое государство и экономическая реформа в России. Westview, 1997

124. Скопина И.В. Оценка тенденций развития, колеблемости и цикличности конкурентного потребительского рынка// Маркетинг в России и за рубежом. – М: ДИС, 2003. №6.

125. Смирнов С.Н., Сидорина Т.Ю. Социальная политика: Учеб. пособ. М., 2004. 83 с.

126. СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные [Электронный ресурс] : строит. нормы и правила : утв. Госстроем Рос. Федерации 23.06.03 : взамен СНиП 2.08.03-89* : дата введ. 01.10.03. – Режим доступа : КонсультантПлюс. Технические нормы и правила.Строительство.

127. Справочник современного инженера жилищно-коммунального хозяйства / Ю. Г. Андриади [и др.] ; под общ. ред. Л. Р. Маиляна. – Изд. 3-е, доп. и перераб. – Ростов н/Д :Феникс, 2005. – 348 с. : ил. – (Строительство и дизайн).

128. Стражников, А. М. Техническая эксплуатация жилых зданий : учебник / А. М. Стражников. – М. : Высш. шк., 2000. – 152 с.

129. Суюнчев М.М. Государственное регулирование процесса формирования конкурентной среды: Дисс. канд. экон. наук: 08.00.05 – М., 1999.

130. Техническая эксплуатация зданий и сооружений : учебник для вузов / В. А. Комков, С. И. Рощина, Н. С. Тимахова. – М. : ИНФРА-М, 2008. – 288 с.

131. Техническая эксплуатация жилых зданий : учебник для строит. вузов / С. Н. Нотенко, А. Г. Ройтман, Е. А. Соколова [и др.] ; под ред. А. М. Стражникова. – М. : Высш. шк., 2000. – 429 с.

132. Титяев В. И. Оптимальное планирование комплексного капитального ремонта / В. И. Титяев // Городское хозяйство Украины. – 1973. – № 3. – С. 12-14.136

133. Толкачев О.М. Проблемы развития жилищно-коммунального комплекса и пути их решения // Экономическое возрождение России - Институт проблем экономического возрождения, 2009 год. №3. 15 с.

134. Фатхутдинов Р.А. Конкурентоспособность организации в условиях кризиса: экономика, маркетинг, менеджмент. М.: ИКЦ Маркетинг, 2002.

135. Философский Энциклопедический словарь; гл. ред. Л.Ф. Ильичев М.: Советская энциклопедия, 1983. 839 с.

136. Финансирование проектов [Электронный ресурс] / Европ. банк реконструкции и развития. – Режим доступа : <http://www.ebrd.com/russian/pages/workingwithus/projects/products/loans.shtml>.

137. Хачатрян С.Р. Прикладные методы математического моделирования экономических систем.: научно-методическое пособие / С.Р. Хачатрян. - М.: Изд-во «Экзамен», 2002. 189 с.

138. Чернавин Н.С. Словарь-справочник по обществознанию и основам советского государства и права Н.С. Чернавин.-М.; Изд-во «Просвещение», 1985.207 с.

139. Черняк В.З. Экономика строительства и коммунального хозяйства:

учебник для студентов вузов / В.З. Черняк. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2003. 617 с.

140. Чикишева, Н. М. Формы воспроизводства жилищного фонда и их развитие в России и Тюменской области / Н. М. Чикишева ; С.-Петерб. гос. ун-т экономики и финансов. – СПб. : СПбГУЭФ, 1999. – 264 с.

141. Чистяков Е.Г., Шульга В.А. Вопросы государственного регулирования экономики в условиях устойчивого роста// Тезисы Всероссийской научной конференции «Государственное регулирование национальной экономики». Т.2, ч.2. М.: МГУ, 1996.

142. Чулкова В.О. «Инфография». Том 3: Инфографическое моделирование комплексной безопасности в антропотехнике интеллектуальных функциональных систем. : СвР-АРГУС, 2008.

143. Шрейбер, К. А. Вариантное проектирование при реконструкции жилых зданий / К. А. Шрейбер. – М. : Стройиздат, 1991. – 284 с.

144. Фатхутдинов Р.А., Управление конкурентоспособностью организации. Учебник. М.: Маркет ДС, 2008 – 276 с.

145. Федеральная целевая программа «Жилище» 2011-2015 гг. Электронный ресурс. URL: <http://www.fcpsdom.ru/index.php> (дата обращения 05.03.2014г.).

146. Официальный сайт Президента РФ. Электронный ресурс. URL: <http://www.kremlin.ru/news/17118/print> (дата обращения 02.03.2014).

147. Официальный сайт Министерства регионального развития Российской Федерации. Электронный ресурс. URL: <http://www.minregion.ru> (дата обращения: 15.03.2014).

148. Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации. Электронный ресурс. URL: <http://http://www.economy.gov.ru/minrec/main> (дата обращения 18.03.2014).

149. Официальный сайт компании Рос Бизнес Консалтинг. Новости на РБК. Электронный ресурс. URL: www.rbc.ru (дата обращения 28.12.2013).

150. Официальный сайт издательства «Коммерсант». Электронный ресурс. URL: www.kommersant.ru (дата обращения 12.01.2014).

151. Федеральная служба государственной статистики. Электронный ресурс.URL:http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/population/housing (дата обращения 23.12.2013).

152. Kost, A. Kommunalpolitik in den deutschen landern / A. Kost, Hans-Georg Wehling. – Город, 2003. – 356 с.

153. Федеральная антимонопольная служба. Электронный ресурс.URL:
<http://www.fas.gov.ru/>

Приложение 1.

Информация о реализации региональных адресных программ по капитальному ремонту жилищного фонда

Таблица 1

Характеристика жилищного фонда в Российской Федерации (анализ данных за 2010 год)

Регионы России	Численность населения, тыс. чел.	Жилищный фонд – всего миллионов квадратных метров		Городской жилищный фонд	Сельский жилищный фонд	Удельный вес ветхого и аварийного жилья, %	В т.ч.		Удельный вес общей площади, оборудованной, в % к общей площади				
		1995	2010				Ветхий жилищный фонд	Аварийный жилищный фонд	водопроводом	водоотведением	отоплением	горячим водоснабжением	
	2009	1995	2010			2010	2010	2010	2010				
Российская Федерация	141914	2645	3117	2293	884	3,1	2,5	0,6	77,3	73,3	82,6	64,6	
Центральный федеральный округ	37118	730	908	683	225	2,0	1,7	0,3	80,3	77,9	86,1	70,4	
Белгородская область	1530	29	38	24	14	2,3	1,8	0,5	71,2	68,3	93,4	62,2	
Брянская область	1292	28	32	20	12	1,7	1,7	-	65,3	60,2	77,2	53,1	
Владимирская область	1430	31	36	26	10	3,5	3,3	0,2	79,4	74,6	83,4	58,4	
Воронежская область	2262	50	59	35	24	1,1	0,8	0,3	68,8	67,2	75,7	61,2	
Ивановская область	1067	23	25	20	5	2,3	2,2	0,1	65,8	65,8	80,6	57,8	
Калужская область	1002	20	25	17	8	5,2	4,3	0,9	70,3	67,9	74,4	53,7	
Костромская область	688	16	17	11	6	3,7	2,8	0,9	70,0	61,5	64,4	45,5	
Курская область	1149	28	29	17	12	0,7	0,5	0,2	62,5	61,7	74,6	50,7	
Липецкая область	1158	25	30	18	12	0,9	0,6	0,3	81,5	80,2	92,4	70,9	
Московская область	6753	123	197	140	57	1,5	1,4	0,1	81,8	79,1	85,6	74,0	
Орловская область	812	17	19	12	7	2,5	2,3	0,2	71,8	68,0	88,5	60,8	
Рязанская область	1151	26	29	19	10	3,2	2,6	0,6	75,1	69,6	79,4	53,6	
Смоленская область	966	22	25	17	8	2,5	2,2	0,3	65,1	60,7	69,3	50,8	
Тамбовская область	1089	25	26	14	12	3,2	2,9	0,3	65,9	63,0	88,4	53,1	
Тверская область	1360	33	37	25	12	4,5	3,9	0,6	62,9	58,5	65,1	48,2	
Тульская область	1540	35	39	30	9	5,9	5,1	0,8	83,5	79,7	89,6	69,8	
Ярославская область	1306	28	31	24	7	4,4	3,8	0,6	78,6	75,3	83,0	67,6	
г. Москва	10563	171	214	214	-	0,3	0,2	0,1	99,9	99,8	100	95,6	
Северо-Западный федеральный округ	13437	285	331	263	68	3,2	2,5	0,7	81,3	79,5	80,8	73,2	
Республика Карелия	684	15	16	12	4	3,6	2,5	1,0	69,0	67,5	67,1	57,9	
Республика Коми	951	21	22	16	6	9,0	7,2	1,8	74,5	72,7	77,3	66,2	
Архангельская область	1254	29	31	21	10	7,9	6,9	1,0	59,5	57,3	61,0	52,5	
в том числе Ненецкий автономный округ	42	1	1	1	0,3	9,4	9,4	-	38,4	38,1	78,9	29,9	
Вологодская область	1214	27	31	20	11	6,0	4,9	1,1	67,5	62,6	63,8	56,4	
Калининградская область	938	17	22	17	5	2,3	1,8	0,5	93,5	90,4	86,7	76,4	
Ленинградская область	1629	35	43	27	16	3,0	2,4	0,6	72,3	70,9	72,3	60,2	

Регионы России	Численность населения, тыс. чел.	Жилищный фонд – всего миллионов квадратных метров		Городской жилищный фонд	Сельский жилищный фонд	Удельный вес ветхого и аварийного жилья, %	В т.ч.		Удельный вес общей площади, оборудованной, в % к общей площади			
							Ветхий жилищный фонд	Аварийный жилищный фонд	водопроводом	водоотведением	отоплением	горячим водоснабжением
Мурманская область	837	19	20	18	2	2,3	2,0	0,3	97,7	97,6	98,0	96,1
Новгородская область	641	15	17	11	6	3,7	3,2	0,5	61,5	55,0	57,7	44,4
Псковская область	689	18	19	11	8	1,0	1,0	0,0	61,2	58,8	65,2	47,4
г. Санкт-Петербург	4600	89	110	110	-	0,7	0,3	0,4	98,9	98,7	99,0	96,0
Южный федеральный округ	22969	354	461	276	185	3,9	3,1	0,8	75,0	69,3	78,9	59,0
Республика Адыгея	443	9	11	6	5	1,8	1,4	0,4	66,3	64,4	85,1	60,6
Республика Дагестан	2737	32	46	16	30	20,1	17,4	2,7	55,2	43,8	61,6	31,0
Республика Ингушетия	517	3	6	3	3	20,8	13,6	7,2	96,8	76,1	99,1	76,4
Кабардино-Балкарская Республика	894	12	15	9	6	2,4	2,0	0,4	88,8	77,8	91,3	74,2
Республика Калмыкия	283	5	6	3	3	2,3	1,5	0,8	44,8	39,2	99,4	22,9
Карачаево-Черкесская Республика	427	7	9	4	5	1,5	0,9	0,6	74,6	57,8	70,7	46,4
Республика Северная Осетия - Алания	701	11	18	13	5	2,5	1,4	1,1	97,3	96,3	92,5	89,7
Чеченская Республика	1268	...	13	11	2	0,4	0,4	-	81,1	74,7	90,0	42,8
Краснодарский край	5161	83	113	61	52	1,0	0,9	0,1	78,0	73,9	73,8	62,1
Ставропольский край	2711	46	58	34	24	0,8	0,6	0,2	79,8	75,2	86,4	65,9
Астраханская область	1007	16	21	14	7	10,1	5,0	5,1	73,9	68,0	83,2	52,0
Волгоградская область	2590	50	55	42	13	2,0	1,6	0,4	71,4	69,7	84,8	63,9
Ростовская область	4230	80	90	60	30	1,8	1,5	0,3	74,4	68,4	75,6	59,3
Приволжский федеральный округ	30109	563	669	463	206	2,5	2,0	0,5	76,4	70,0	86,6	60,4
Республика Башкортостан	4066	68	86	51	35	1,2	0,8	0,4	66,9	61,7	86,8	50,5
Республика Марий Эл	698	13	15	10	5	3,7	3,0	0,7	68,8	64,9	78,4	55,0
Республика Мордовия	827	18	20	11	9	1,7	1,2	0,5	63,9	57,7	77,7	46,4
Республика Татарстан	3778	64	84	61	23	1,3	0,9	0,4	84,9	78,5	96,3	71,0
Удмуртская Республика	1526	27	30	21	9	2,6	2,2	0,4	79,9	68,7	78,9	57,3
Чувашская Республика	1278	23	29	16	13	1,3	0,8	0,5	61,0	57,4	91,5	49,0
Пермский край	2701	50	56	42	14	4,2	3,5	0,7	78,2	72,6	76,8	63,9
Кировская область	1391	30	30	21	9	6,8	6,2	0,6	77,0	56,4	56,7	47,1
Нижегородская область	3324	70	78	59	19	2,3	1,9	0,4	80,0	73,9	86,3	65,0
Оренбургская область	2113	38	45	27	18	4,4	3,6	0,8	79,6	73,4	95,2	64,8
Пензенская область	1373	28	33	21	12	2,8	1,9	0,9	68,8	63,3	83,8	57,3
Самарская область	3170	59	70	56	14	2,0	1,5	0,5	86,9	84,2	95,6	77,5
Саратовская область	2565	48	63	46	17	2,8	2,2	0,6	73,5	66,3	92,4	51,9
Ульяновская область	1299	27	30	21	9	1,1	0,9	0,2	74,5	69,7	78,3	54,6

Регионы России	Численность населения, тыс. чел.	Жилищный фонд – всего миллионов квадратных метров		Городской жилищный фонд	Сельский жилищный фонд	Удельный вес ветхого и аварийного жилья, %	В т.ч.		Удельный вес общей площади, оборудованной, в % к общей площади			
							Ветхий жилищный фонд	Аварийный жилищный фонд	водопроводом	водоотведением	отоплением	горячим водоснабжением
Уральский федеральный округ	12280	225	266	211	55	3,1	2,6	0,5	79,6	77,2	82,2	68,8
Курганская область	947	19	20	12	8	6,0	5,4	0,6	52,4	49,0	55,8	37,5
Свердловская область	4394	87	98	80	18	1,9	1,6	0,3	80,3	78,6	82,8	73,0
Тюменская область	3430	53	69	55	14	5,8	4,9	0,9	83,2	81,2	85,9	70,3
в том числе:												
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	1539	21	29	26	3	6,7	6,4	0,3	91,8	91,0	93,2	83,2
Ямало-Ненецкий автономный округ	546	8	10	9	1	8,6	6,2	2,4	95,7	94,8	98,9	77,3
Челябинская область	3509	66	79	64	15	1,6	1,2	0,4	82,3	79,0	84,7	70,0
Сибирский федеральный округ	19561	360	407	295	112	4,7	3,7	1,0	71,3	65,5	74,5	56,0
Республика Алтай	211	3	4	1	3	4,9	3,7	1,2	34,1	28,3	63,3	14,4
Республика Бурятия	963	15	18	11	7	7,6	5,6	2,0	50,3	48,9	49,7	41,5
Республика Тыва	317	4	4	2	2	18,8	16,3	2,5	39,1	39,1	39,3	38,6
Республика Хакасия	539	10	11	8	3	4,6	4,2	0,4	66,6	64,5	65,5	61,8
Алтайский край	2491	47	52	27	25	2,2	1,8	0,4	73,9	63,9	86,6	42,1
Забайкальский край	1117	20	22	15	7	7,2	5,4	1,8	48,5	47,5	49,0	41,3
Красноярский край	2894	55	63	48	15	5,0	4,2	0,8	73,2	69,0	73,8	65,6
Иркутская область	2503	47	51	41	10	8,1	6,5	1,6	68,7	67,1	68,9	63,1
Кемеровская область	2821	55	60	51	9	4,7	2,9	1,8	84,3	70,9	71,3	63,8
Новосибирская область	2650	48	56	44	12	2,9	2,6	0,3	78,5	73,1	86,1	61,0
Омская область	2012	37	44	31	13	1,4	1,0	0,4	66,3	62,8	84,7	52,4
Томская область	1043	19	22	16	6	5,4	4,1	1,3	76,7	68,7	77,8	52,3
Дальневосточный федеральный округ	6440	128	135	102	33	6,3	4,8	1,5	74,0	72,8	81,9	61,3
Республика Саха (Якутия)	949	18	19	12	7	15,1	12,2	2,9	53,2	51,9	72,7	50,7
Камчатский край	342	8	8	6	2	4,4	3,6	0,8	95,3	92,8	92,3	80,0
Приморский край	1982	36	40	31	9	2,2	1,8	0,4	74,4	73,7	80,8	57,0
Хабаровский край	1400	27	29	24	5	2,3	2,2	0,1	80,5	80,4	86,1	77,9
Амурская область	861	17	18	12	6	9,1	6,1	3,0	62,7	61,3	70,1	55,4
Магаданская область	161	5,5	4	4	0,3	11,1	7,9	3,2	92,6	91,5	99,3	86,4
Сахалинская область	511	11	12	9	3	9,9	6,9	3,0	89,6	85,7	96,8	39,6
Еврейская автономная область	185	3	4	3	1	8,6	7,0	1,6	60,9	57,9	71,3	53,0
Чукотский автономный округ	49	2,5	1,6	1,2	0,4	5,7	2,0	3,7	90,6	88,2	99,7	79,4

**Информация о реализации региональных адресных программ
(анализ данные фонда ЖКХ за 2009 -2012од)**

	Наименование СРФ	2009			2010 год			2012		
		Количество МКД Факт, ед.	Общая площадь дома Факт, т.кв.м	Стоимость Факт, млн. руб.	Количество МКД Факт, ед.	Общая площадь дома Факт, т.кв.м	Стоимость Факт, млн. руб.	Количество МКД Факт, ед.	Общая площадь дома Факт, т.кв.м	Стоимость Факт, млн. руб.
1.	Центральный федеральный округ	8452	22 432,40	11044,2	7013	17614,12	16010,21	2602	5700,36	5696,96
2.	БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	477	1 859,90	608,70	167	418,92	442,63	193	340,59	441,84
3.	БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ	193	317,98	180,76	212	336,56	562,30	93	140,05	308,45
4.	ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ	1112	3299,71	823,91	1253	3135,66	1190,93	196	412,69	368,10
5.	ВОРОНЕЖСКАЯ ОБЛАСТЬ	747	2246,68	1197,48	1017	2278,68	1949,68	355	726,13	581,89
6.	ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	555	1299,48	472,70	127	320,20	208,63	243	477,32	250,21
7.	КАЛУЖСКАЯ ОБЛАСТЬ	343	736,76	431,38	505	1257,18	799,95	180	368,99	283,68
8.	КОСТРОМСКАЯ ОБЛАСТЬ	166	213,00	133,51	120	309,12	125,82	162	368,35	173,47
9.	КУРСКАЯ ОБЛАСТЬ	390	1366,06	590,74	96	270,10	260,88	43	181,47	286,82
10.	ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ	334	987,22	1325,57	172	286,27	392,14	130	223,85	324,37
11.	МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	230	717,92	532,31	736	3289,89	5605,67	60	280,19	761,52
12.	ОРЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	487	692,02	492,07	382	589,23	715,97	92	112,79	183,37
13.	РЯЗАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	196	606,88	387,11	203	416,75	329,47	131	233,17	285,92
14.	СМОЛЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	168	470,10	377,18	330	846,17	645,89	89	198,48	248,02
15.	ТАМБОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	814	1877,14	919,20	327	799,73	389,96	223	776,64	354,69
16.	ТВЕРСКАЯ ОБЛАСТЬ	450	855,18	799,27				58	94,61	146,36
17.	ТУЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ	514	606,08	480,31	1122	2478,4	1953,34	185	389,78	327,33
18.	ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ	941	3419,40	1052,60	244	581,26	436,95	169	312,50	370,93
19.	Северо-Западный федеральный округ	2627	8 162,51	3526,59	5721	19 864,89	13871,87	1458	5475,59	4117,32
20.	АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ	532	1 937,30	420,60	438	1 134,38	771,27	70	152,81	304,62
21.	ВОЛОГОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	383	1493,74	513,67	539	1 006,98	939,15	89	400,41	356,92
22.	ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ				1880	11100,29	6164,83	402	2743,96	1434,52
23.	КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	132	106,27	302,53	315	373,95	751,58	125	158,65	263,74
24.	ЛЕНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	630	2186,99	716,71	696	2 463,80	1 342,53	269	919,65	555,64
25.	МУРМАНСКАЯ ОБЛАСТЬ				250	1286,96	1043,81	50	220,11	224,25
26.	НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ				118	101,85	414,50	28	39,25	115,74
27.	НОВГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	209	901,37	244,93	414	1 477,63	743,87	76	193,63	196,80

	Наименование СРФ	Количество МКД Факт, ед.	Общая площадь дома Факт, т.кв.м	Стоимость Факт, млн. руб.	Количество МКД Факт, ед.	Общая площадь дома Факт, т.кв.м	Стоимость Факт, млн. руб.	Количество МКД Факт, ед.	Общая площадь дома Факт, т.кв.м	Стоимость Факт, млн. руб.
28.	ПСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	281	689,92	635,95	295	432,53	398,49	139	213,65	189,01
29.	РЕСПУБЛИКА КАРЕЛИЯ	176	235,44	209,17	260	604,42	610,20	70	142,05	152,49
30.	РЕСПУБЛИКА КОМИ	284	611,48	483,03	516	1016,48	691,64	140	291,42	323,60
	Южный федеральный округ	3477	11419,97	7506,54	2735	8479,47	8805,25	620	2559,08	2946,33
31.	АСТРАХАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	511	1249,01	707,05	155	383,03	355,23	71	215,74	212,87
32.	ВОЛГОГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ	510	1 753,08	720,07	474	1 915,46	1 336,42	139	663,93	607,26
33.	КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ	1353	4579,16	3699,43	821	2 675,69	2 780,77	202	856,19	1061,36
34.	РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ (АДЫГЕЯ)	288	694,21	364,32	219	304,94	455,73	27	161,66	104,67
35.	РЕСПУБЛИКА КАЛМЫКИЯ	35	27,11	49,37	203	192,44	348,28	42	30,43	65,26
36.	РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	780	3 117,40	1 966,30	863	3007,91	3528,82	139	631,13	894,88
	Северо-Кавказский федеральный округ	1394	3767,86	3752,12	1380	3058,8	4901,59	337	790,76	1496,49
37.	КАБАРДИНО-БАЛКАРСКАЯ РЕСПУБЛИКА	118	257,18	248,71	175	442,44	476,08	60	154,24	142,83
38.	КАРАЧАЕВО-ЧЕРКЕССКАЯ РЕСПУБЛИКА	194	404,46	174,93	227	415,25	400,25	40	86,58	81,80
39.	РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН	309	863,68	884,19	250	658,89	1 272,37	59	204,29	463,05
40.	РЕСПУБЛИКА ИНГУШЕТИЯ	21	104,72	125,68	55	112,22	246,95	16	26,18	61,71
41.	РЕСПУБЛИКА СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ41,40	174	337,17	379,62	244	534,36	792,78	0	0,00	145,59
42.	СТАВРОПОЛЬСКИЙ КРАЙ	578	1800,65	1938,99	429	895,64	1713,16	162	317,38	559,11
	Приволжский федеральный округ	10825	33846,79	14360,56	7955	23380,95	17344,63	3618	13636,57	10700,0
43.	КИРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	921	1706,72	518,82	1090	2516,74	872,08	248	824,71	305,32
44.	НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ	1663	5539,54	1747,29	1242	2963,01	1726,11	524	1601,60	897,14
45.	ОРЕНБУРГСКАЯ ОБЛАСТЬ	1119	2631,22	116,95	778	1345,01	1069,07	233	586,66	494,41
46.	ПЕНЗЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	296	507,49	533,63	378	825,84	579,19	128	449,31	339,63
47.	ПЕРМСКИЙ КРАЙ	445	1 612,33	729,19	537	1 568,80	1 400,53	242	585,81	625,55
48.	РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН	211	762,28	1 493,20	231	1 103,60	1 011,89	116	380,86	847,27
49.	РЕСПУБЛИКА МАРИЙ ЭЛ	378	966,49	331,23	155	332,01	300,16	64	137,21	157,74
50.	РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ	347	532,98	682,64	120	175,53	366,04	85	127,41	207,46
51.	РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН)	2 066	7 797,31	4 208,66	923	3 435,47	4 403,54	865	5659,78	4332,45
52.	САМАРСКАЯ ОБЛАСТЬ	117	527,99	771,55	569	1472,89	2535,95	204	482,98	808,00
53.	САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	1921	7412,68	1253,19	630	2 600,42	653,74	379	1428,30	621,80

	Наименование СРФ	Количество МКД Факт, ед.	Общая площадь дома Факт, т.кв.м	Стоимость Факт, млн. руб.	Количество МКД Факт, ед.	Общая площадь дома Факт, т.кв.м	Стоимость Факт, млн. руб.	Количество МКД Факт, ед.	Общая площадь дома Факт, т.кв.м	Стоимость Факт, млн. руб.
54.	УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА	539	1416,25	575,56	668	2014,17	1139,14	212	557,36	357,11
55.	УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	387	1 271,86	623,70	601	2 971,20	1 186,73	181	280,97	290,12
56.	ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА-ЧУВАШИЯ	415	1 161,65	774,95	33	56,26	100,46	137	513,74	416,12
	Уральский федеральный округ	3732	14294,93	6491,76	1570	5488,93	5797,67	640	2005,59	3039,39
57.	КУРГАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	91	253,54	359,36	94	209,26	540,34	31	92,08	193,68
58.	СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	1 054	3 640,07	1 860,77	399	1009,33	1643,36	184	423,13	1116,39
59.	ТЮМЕНСКАЯ ОБЛАСТЬ	93	543,59	713,88	196	1096,04	1193,39	63	193,76	373,45
60.	ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АО	129	512,55	921,36	223	650,39	1441,72	44	170,97	408,13
61.	ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	2299	9142,3	2381,26	598	2331,89	730,83	302	1109,19	800,28
62.	ЯМАЛО-НЕНЕЦКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ	66	202,88	255,13	60	192,02	248,03	16	116,47	147,45
	Сибирский федеральный округ	6599	21099,08	8386,52	2987	7871,8	7206,9	1886	5023,66	4540,08
63.	АЛТАЙСКИЙ КРАЙ	1193	4627,99	1178,62	794	966,37	965,90	343	707,16	524,43
64.	ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ	93	241,54	151,37	232	435,50	466,86	82	155,57	273,93
65.	ИРКУТСКАЯ ОБЛАСТЬ	453	1333,16	605,78	643	1686,05	1602,41	195	756,95	565,20
66.	КЕМЕРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	1385	4608,65	1533,03	314	1 394,90	705,93	240	802,26	691,48
67.	КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ	1 714	5 113,91	1 927,37	33	201,08	231,45	433	1164,25	688,40
68.	НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ	400	1 842,31	896,20	371	1185,34	1639,97	159	344,91	697,67
69.	ОМСКАЯ ОБЛАСТЬ	452	1 145,90	771,40	38	57,15	177,59	177	414,20	490,00
70.	РЕСПУБЛИКА АЛТАЙ	133	125,72	226,03	17	16,16	63,62	21	29,59	61,69
71.	РЕСПУБЛИКА БУРЯТИЯ	167	386,99	313,36	167	519,10	428,46	67	155,66	174,60
72.	РЕСПУБЛИКА ТЫВА	64	201,83	125,03	89	266,64	205,10	28	58,08	59,28
73.	РЕСПУБЛИКА ХАКАСИЯ	168	165,78	148,57				66	81,86	104,26
74.	ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ	377	1305,30	509,76	289	1143,51	719,61	75	353,14	209,13
	Дальневосточный федеральный округ	957	2 742,49	2 939,99	1 696	5 312,55	5 894,04	899	2960,66	4045,81
75.	АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ	957	2742,49	2939,98	1696	5312,55	5894,96	59	180,73	196,55
76.	ЕВРЕЙСКАЯ АО	80	124,58	147,93	3	13,33	23,05	12	46,22	62,78
77.	КАМЧАТСКИЙ КРАЙ				215	612,46	550,95	26	53,05	65,38
78.	МАГАДАНСКАЯ ОБЛАСТЬ	40	93,52	210,94	37	59,96	167,30	10	27,54	110,78
79.	ПРИМОРСКИЙ КРАЙ	94	369,92	446,77	511	1862,68	1990,63	593	2042,79	2812,26
80.	РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)	119	388,67	397,75	164	400,48	565,77	65	168,27	263,97
81.	САХАЛИНСКАЯ ОБЛАСТЬ	93	292,10	254,96	170	380,47	642,93	27	52,39	148,91
82.	ХАБАРОВСКИЙ КРАЙ	110	834,70	517,48	545	1810,29	1487,44	103	378,18	292,01
83.	ЧУКОТСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ	97	189,51	335,14	26	62,29	313,87	4	11,48	93,15
84.	Итого	38 063	117 766,03	58 008,28	31 057,00	91 071,51	79 832,16	12060	38152,27	36582,38

Анкета для оценки конкурентной среды при производстве работ по капитальному ремонту многоквартирных домов

1. Как Вы в целом оцениваете интенсивность борьбы с конкурентами за привлечение клиентов на целевом рынке на рынке производства работ по капитальному ремонту в Российской Федерации в <НАЗВАНИЕ РЕГИОНА>?

1. Очень интенсивная ($X_1=1$)
2. Достаточно интенсивная ($X_1=0,75$)
3. Средняя интенсивность ($X_1=0,5$)
4. Незначительная ($X_1=0,25$)
5. Отсутствует ($X_1=0$)

2. Как Вы оцениваете изменение интенсивности конкурентной борьбы за последний год на целевом рынке в <НАЗВАНИЕ РЕГИОНА>?

1. Существенно возросла ($X_2=1$)
2. Возросла ($X_2=0,75$)
3. Осталась без изменений ($X_2=0,5$)
4. Снизилась ($X_2=0,25$)
5. Существенно снизилась ($X_2=0$)

3. Есть ли на целевом рынке в <НАЗВАНИЕ РЕГИОНА> заменители производимого Вами продукта (работы, услуги)?

1. Много компаний производят аналогичный продукт (выполняют работы, оказывают услуги) ($X_3=1$)
2. Есть похожие товары (работы, услуги) ($X_3=0,5$)
3. Заменителей нет ($X_3=0$)

4. Есть ли на целевом рынке в <НАЗВАНИЕ РЕГИОНА> игрок, который занимает существенно большую долю рынка по сравнению с другими участниками?

1. Нет
2. Да, таких игроков несколько
3. Да, такой игрок один

5. Оцените, оказывает ли крупнейший игрок на целевом рынке в <НАЗВАНИЕ РЕГИОНА> влияние на своих конкурентов в области ценовой, ассортиментной политики, стандартов качества продукции?

1. Нет
2. Да, оказывает незначительное влияние
3. Да, оказывает существенное влияние

6. Приходилось ли Вам с целью привлечения клиентов в течение последнего года снижать цену продукции (работ, услуг)?

1. Да
2. Нет

7. Усилилась ли за последний год активность Ваших конкурентов по рекламе своей продукции?

1. Да
2. Нет

8. Увеличила ли Ваша компания объем производимой продукции (работ, услуг) в течение последнего года?

1. Да
2. Нет

9. Приходилось ли Вашей компании в течение последнего года повышать качество производимой продукции?

1. Да
2. Нет

10. Приходилось ли Вам в течение последнего года расширять ассортимент производимой продукции (работ, услуг)?

1. Да
2. Нет

11. Проводила ли Ваша компания в течение последнего года маркетинговые акции, предпринимала любые другие меры по продвижению своей продукции (работ, услуг) с целью привлечения клиентов?

1. Да
2. Нет

12. Пожалуйста, оцените изменение активности компаний федерального масштаба на целевом рынке в <НАЗВАНИЕ РЕГИОНА>.

1. Активность компаний существенно выросла за последний год
2. Активность компаний выросла за последний год, но не очень значительно
3. Ситуация стабильна
4. Активность компаний снизилась
5. Присутствие федеральных игроков практически не ощущается

13. Пожалуйста, оцените изменение активности иностранных компаний на целевом рынке в <НАЗВАНИЕ РЕГИОНА>.

1. Активность компаний существенно выросла за последний год
2. Активность компаний выросла за последний год, но не очень значительно

3. Ситуация стабильна
4. Активность компаний снизилась
5. Присутствие иностранных игроков практически не ощущается

14.Пожалуйста, оцените степень использования форм интеграции производства на целевом рынке производства работ по капитальному ремонту в. <НАЗВАНИЕ РЕГИОНА>:

- 1.Активное использование различных форм интеграции, как вертикальной, так и горизонтальной.
- 2.Посредственное использование некоторых форм интеграции
- 3.Интеграция производства отсутствует

15.Пожалуйста, оцените степень и характер конкурентной борьбы на целевом рынке производства работ по капитальному ремонту в. <НАЗВАНИЕ РЕГИОНА>:

- 1.Локальный характер конкурентной борьбы($x=0$)
- 2.Локальный характер с незначительными элементами выхода на мезоуровень.($x=0,33$)
- 3.конкурентная борьба разворачивается как на местном уровне так и на мезоуровне.($x=0.66$)
- 4.Глобальный характер конкурентной борьбы ($x=1$)

16.Пожалуйста, оцените степень прозрачности условий реализации и проведения работ по капитальному ремонту в. <НАЗВАНИЕ РЕГИОНА>:

- 1.Прозрачные условия
- 2.Не всегда прозрачные условия
- 3.Зачастую встречаются «подводные камни»

17. Пожалуйста, оцените характер специализации основной массы фирм на целевом рынке производства работ по капитальному ремонту в. <НАЗВАНИЕ РЕГИОНА>:

- 1.Фирмы специализирующиеся на выполнении работ «с нуля под ключ»
- 2.Фирмы специализирующиеся на широком спектре услуг
- 3.Фирмы с узкой технической специальностью