

УДК 332.87

М. В. Романова, магистрант, ИжГТУ имени М. Т. Калашникова

ОСОБЕННОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И МОДЕРНИЗАЦИИ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

В период экономической нестабильности бизнесу, работающему в ЖКХ, оказывается особая поддержка: запускается субсидирование процентной ставки по кредитам на проекты в ЖКХ, созданы механизмы прямого финансирования строительства, реконструкции и модернизации социальной инфраструктуры в малых городах. На эти цели уже было выделено 4,54 млрд руб. только в 2016 г. и более 5 млрд руб. в 2015 г. Дефицит финансовых средств – главная проблема отрасли. В 2015 г. задолженность населения по оплате за услуги ЖКХ составила 504,35 млрд руб., у бюджетных организаций показатель составил 43,72 млрд руб. По расчетам специалистов на строительство и модернизацию котельных, насосных станций, центральных тепловых пунктов и гидротехнических сооружений в ценах текущего года требуется около 2 трлн руб., а фактические обязательства государства по капитальному ремонту жилфонда и переселению граждан из аварийного жилья составляют около 3 трлн руб. [1].

Местная администрация старается возложить на застройщиков обязательства по строительству социальных объектов. Эти обязательства могут вклю-

чаться в стоимость договора аренды земли, который заключается по итогам проведения торгов. С экономической точки зрения строительство социальных объектов застройщикам невыгодно [2]. Подобные объекты в большинстве случаев не окупаются либо окупаются за очень продолжительный срок, а в структуру затрат входят. За последние пять лет прирост темпов введенного жилья ежегодно наращался. В 2010–2015 гг. ввод общей площади жилых домов увеличился более чем на 6,3 % ежегодно. В Удмуртской Республике было введено 0,78 % от общероссийской величины. Удмуртская Республика в последние годы в среднем вводит порядка 33,6 тыс. м² общей площади в год при относительном приросте показателя, соответствующего общероссийскому темпу ввода жилья [3] (табл. 1).

Денежные средства дольщиков можно использовать только на строительство жилья, поэтому социальная инфраструктура строится либо за счет собственных средств застройщиков, либо из прибыли после завершения жилищного строительства; вследствие этого наблюдается отставание в строительстве социальных объектов (табл. 2).

Таблица 1. Динамика ввода жилых домов в РФ и УР

Показатель	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Российская Федерация						
Введено в действие жилых домов, млн м ² общей площади	58,4	62,3	65,7	70,5	84,2	85,3
в % к предыдущему году	97,5	106,7	105,5	107,3	119,4	101,3
Удмуртская Республика						
Введено в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	482	505	516	533	633	649
в % к предыдущему году	103,7	104,8	102,2	103,3	118,8	102,5

Таблица 2. Ввод в действие объектов социального назначения в РФ и УР

Год	Образовательные учреждения, тыс. уч. мест		Дошкольные учреждения, тыс. мест		Больничные учреждения, тыс. коек		Амбулаторно-поликлинические учреждения, тыс. посещений/смену	
	РФ	УР	РФ	УР	РФ	УР	РФ	УР
2010	67,8	0,254	22,9	0,633	8,7	0,105	26,8	0,2
2011	60,5	0,762	45	1,436	9,5	–	25,2	0,185
2012	48,8	0,618	53,9	1,034	9,5	–	18,9	0,2
2013	70	0,862	90,3	2,618	8,6	0,06	17,5	–
2014	55,6	0,118	128,9	2,214	2,7	–	18,8	–
2015	66,3	0,200	143,3	0,666	4,3	0,138	23,7	0,110

Проведя анализ сложившейся ситуации в области строительства объектов социальной инфраструктуры, можно сделать следующие рекомендации.

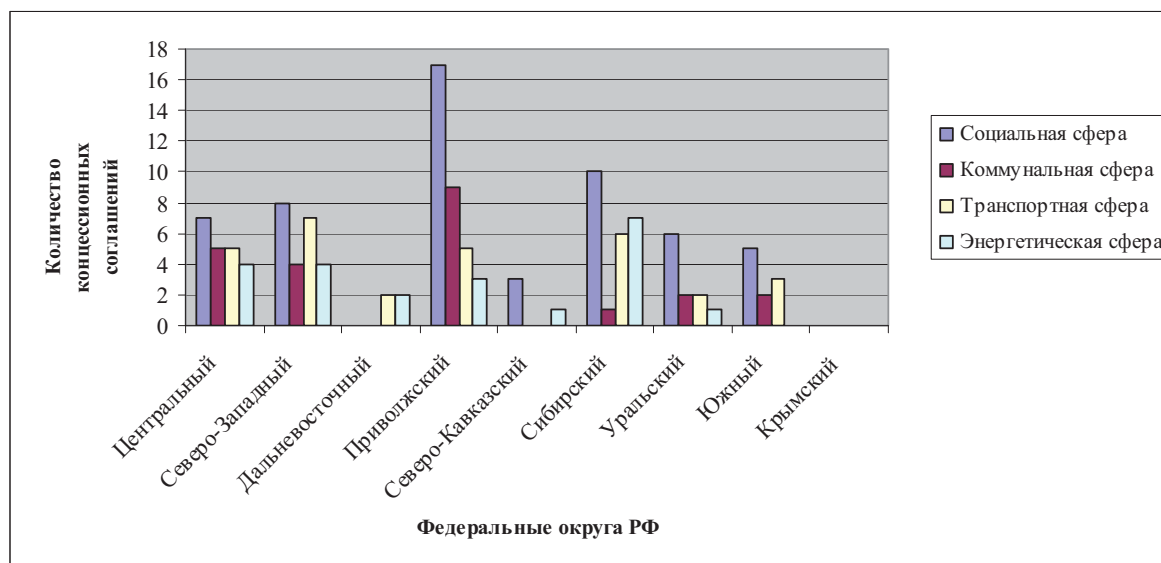
- Темп развития социальной инфраструктуры должен соответствовать темпам роста жилищного строительства, иначе инженерные системы существенно устареют. На застраиваемых территориях социальная инфраструктура должна возводиться сразу

с жилыми микрорайонами, что позволит повысить покупательский спрос.

- Строительство социальных объектов должно осуществляться на принципах ГЧП. Принципы были заложены концепцией федеральной целевой программы «Комплексная программа модернизации и реформирования ЖКХ на 2010–2020 годы». Инвестиции частного бизнеса составляют менее 6 % от оборота рынка услуг ЖКХ, а доля количества ГЧП-

проектов в сфере ЖКХ и жилищного строительства составила 29 % [4]. Рыночный инструмент – концес-

сионные соглашения – в полном объеме еще не заработал (рисунок).



Количество концессионных соглашений, заключенных в РФ в 2015–2016 гг.

Поддерживая приватизацию жилищного фонда, ошибочной представляется приватизация коммунальной инфраструктуры и систем жизнеобеспечения населения, которые должны оставаться в государственной собственности, как это принято в развитых странах. Перед частным бизнесом стоит задача по усовершенствованию технологичности процесса, за счет которого качество коммунальных услуг и коммерческая ценность жилья с социальной инфраструктурой для конечных потребителей будет повышаться при неизменной стоимости. Передача коммунальных объектов в концессию позволит решить сразу две задачи: обеспечить население качественными коммунальными услугами, не повышая их стоимость, и реализовать экономический потенциал коммунальной сферы.

- Для начала реальной модернизации ЖКХ изыскать сумму финансовых средств в виде господдержки, кредитов, займов, чтобы осуществить одновременное и достаточное их вложение в отрасль. Обновленные в течение 2-3 лет объекты можно будет передать или продать по рыночным ценам эффективному собственнику. Частному сектору не освоить таких объемов, поэтому преимущественное инвестирование должно осуществить государство в соответствии с идеей закона «О приватизации жилищного фонда в РФ».

- Закрепить порядок финансовой поддержки муниципального образования (проведение концессионных конкурсов и соглашений, формирование проектов, выпуск специальных долгосрочных инфраструктурных облигаций субъектов РФ) при наличии качественной предпроектной документации и программы развития, что делает проект привлекательным для частного инвестора и банковского сектора.

- На основе принятия закона о финансовом оздоровлении предприятий ЖКХ произвести взаимозаче-

ты и реструктуризацию их задолженностей, которые сформировались в основном по причине неисполнения государством своих обязательств как в настоящее время, так и в предыдущие годы, что явилось причиной массового банкротства этих организаций.

- Ликвидация административных барьеров и внесение поправок в федеральные законы, закрепляющие меры ответственности управляющих компаний, введение системы страхования, установление гарантий для потребителей услуг в случае банкротства управляющих компаний. Основные потери времени и средств участников рынка сосредоточены при опрелении градостроительных регламентов для земельного участка и приобретении прав на него, получении доступа к инфраструктуре, а также при экспертизе проектной документации, когда временные затраты, которые по нормативам не должны превышать 3 месяца, растягиваются до 2 лет [5].

- Внедрить механизм государственного мониторинга строительства социальных объектов, которые не позволят затягивать сроки их сдачи.

- Проработать процесс передачи объектов социальной инфраструктуры органам государственной власти, так как при безвозмездной передаче застройщики обязаны заплатить налог на добавленную стоимость, что приводит к удорожанию социальных объектов.

- Совершенствование тарифного регулирования, изменение механизма ценообразования, переход к экономически обоснованным и долгосрочным тарифам при одновременной социальной поддержке малоимущих граждан. Необходимо создать правовые и экономические условия, при которых бизнес рассматривал бы отрасль ЖКХ как направление диверсификации своей долгосрочной деятельности.

- С целью уменьшения нагрузки на застройщиков внести изменения в закон о долевом строительстве

в части того, что расходы на строительство объектов инфраструктуры будут отнесены на затраты инвесторов.

В рамках ГЧП большое значение имеет более активное участие крупного строительного бизнеса в модернизации ЖКХ, который может придать этому процессу существенное ускорение. Для выстраивания эффективных договорных отношений необходимо сбалансировать все риски, что даст возможность определить форму партнерства, контрактные обязательства и схему финансирования, а также разработать процедуру регистрации имущества и формирования казны на муниципальном уровне, действенную систему социального партнерства.

Получено 10.01.2017

УДК 658.51.012

Н. М. Мезрина, соискатель, ИжГТУ имени М. Т. Калашникова

АЛГОРИТМ РАСЧЕТА ЭКОНОМИЧЕСКИХ НОРМАТИВОВ ДЛЯ ПЛАНИРОВАНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И РЕМОНТА ОБОРУДОВАНИЯ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБОРУДОВАНИЯ

На рыночную стоимость оборудования оказывает влияние проведение капитального ремонта. Поскольку капитальный ремонт характеризуется результатом и затратами, то критерием для расчета экономических нормативов для планирования ТОиР выбран показатель рентабельности капитального ремонта [1], который можно определить по формуле (1).

Если капитальный ремонт рентабельный, то, соответственно, можно рассчитать рыночную стоимость оборудования, и поэтому целесообразно составить алгоритм расчета экономических нормативов, скорректированных с точки зрения рыночной стоимости оборудования для планирования ТОиР оборудования и рыночной стоимости оборудования.

Блок-схема расчета экономических нормативов для планирования технического обслуживания и ремонта оборудования и рыночной стоимости оборудования приведена на рисунке.

Блок-схема состоит из следующих пунктов.

1. Выбор технологического оборудования (по производственному назначению: основное, комплексное, складское).

2. Выбор технологической группы (МРС – металлорежущие станки, КПО – кузнечно-прессовое оборудование, ГПО – грузоподъемное оборудование; ЛО – литейное оборудование).

3. Определить группу сложности оборудования: РУ – станки, с ручным управлением; РУ ГП – станки с ручным управлением и гидроприводом; ЧПУ –

Библиографические ссылки

1. Задолженность за услуги ЖКХ за первое полугодие сократилась на 79 млрд руб. – URL: www.minstroyrf.ru (дата обращения: 09.01.2017).
2. Современное состояние и инновационный потенциал жилищно-строительного комплекса Удмуртской Республики / В. П. Грахов, Ю. Г. Кислякова, П. Е. Манохин, О. Ф. Калинина // Экономика и предпринимательство. – 2004. – № 11(52-2).
3. Регионы России. Социально-экономические показатели / Федеральная служба государственной статистики РФ, 2016.
4. Информационный портал «ГЧП-Россия». – URL: www.ppp-russia.ru (дата обращения: 09.01.2017).
5. Климов В., Федоров Б. XI Всерос. форум жилищно-коммунального хозяйства / Центр развития ГЧП. – URL: www.pppcenter.ru (дата обращения: 09.01.2017).

станки с ЧПУ; ЧПУ ГП – станки с ЧПУ и гидроприводом.

4. Указать наименование оборудования.
5. Определить модель оборудования.
6. Определить тип оборудования.
7. Определить вид ремонта: капитальный, текущий.
8. Определить категорию ремонтной сложности оборудования (КРС).
9. Показатель рентабельности капитального ремонта:

$$K_p = \left((S_{п.к.р} - S_{д.к.р}) / Z_{к.р} \right) - 1 \quad [2]. \quad (1)$$

10. Проверка:

$$S_{п.к.р} - S_{д.к.р} > Z_{к.р}. \quad (2)$$

11. При условии, что $(S_{п.к.р} - S_{д.к.р}) < Z_{к.р}$, капитальный ремонт нерентабельный. (3)

12. При условии, что $(S_{п.к.р} - S_{д.к.р}) > Z_{к.р}$, капитальный ремонт рентабельный. (4)

13. Если условие выполняется,

$$(S_{п.к.р} - S_{д.к.р}) > Z_{к.р}. \quad (5)$$

14. Рассчитать экономические нормативы, скорректированные с точки зрения рыночной стоимости оборудования для планирования ТОиР.