



ОПТИМИЗАЦИЯ ПРОЦЕССА ВОССТАНОВЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ ДОНБАССА

Т. М. Савельева, Т. Р. Шехмаметьев

ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры»,

2, ул. Державина, г. Макеевка, ДНР, 86123.

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Получена 23 января 2018; принята 23 марта 2018.

Аннотация. В статье рассматривается процесс восстановления жилой недвижимости и объектов социальной сферы, проблемы и оптимизация данного процесса. Рассмотрены три этапа восстановления объектов жилья и социальной инфраструктуры, итоги выполнения программ за три года. Представлена статистика относительно количества поврежденных и восстановленных объектов: многоквартирных домов, частных жилых домов, водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, образования и здравоохранения. Выявлены проблемы, которые оказывали воздействие на эффективный процесс восстановления. Предложены мероприятия, реализация которых поможет устранить имеющиеся проблемы. Рассмотрено создание Службы Технического Надзора с определенным набором полномочий. Разработана программа стимулирования подрядных организаций. Раскрыта суть создания единой обновленной базы по учету разрушенной и восстановленной жилой недвижимости и объектов социальной инфраструктуры Донбасса.

Ключевые слова: жилая недвижимость, социальная инфраструктура, многоквартирные дома, частные жилые дома, объекты образования, объекты здравоохранения, объекты теплоснабжения, повреждение, восстановление, оптимизация.

ОПТИМІЗАЦІЯ ПРОЦЕСУ ВІДНОВЛЕННЯ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ І ОБ'ЄКТІВ СОЦІАЛЬНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ ДОНБАСУ

Т. М. Савельєва, Т. Р. Шехмамєтьєв

ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури»,

2, вул. Державіна, м. Макіївка, ДНР, 86123.

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Отримана 23 січня 2018; прийнята 23 березня 2018.

Анотація. У статті розглядається процес відновлення житлової нерухомості та об'єктів соціальної сфери, проблеми та оптимізація даного процесу. Розглянуто три етапи відновлення об'єктів житла і соціальної інфраструктури, підсумки цих програм за три роки. Представлена статистика щодо кількості пошкоджених і відновлених об'єктів: багатоквартирних будинків, приватних житлових будинків, водопостачання та водовідведення, теплопостачання, освіти та охорони здоров'я. Виявлені проблеми, які вплинули на ефективний процес відновлення. Запропоновано заходи, реалізація котрих допоможе усунути наявні проблеми. Розглянуто створення Служби Технічного Нагляду з певним набором повноважень. Розроблено програму стимулювання підрядних організацій. Розкрито суть створення єдиної оновленої бази з обліку зруйнованої і відновленої житлової нерухомості та об'єктів соціальної інфраструктури Донбасу.

Ключові слова: житлова нерухомість, соціальна інфраструктура, багатоквартирні будинки, приватні житлові будинки, об'єкти освіти, об'єкти охорони здоров'я, об'єкти теплопостачання, пошкодження, відновлення, оптимізація.

OPTIMIZATION OF THE PROCESS OF RESTORATION OF RESIDENTIAL REAL ESTATE AND OBJECTS OF SOCIAL INFRASTRUCTURE OF DONBASS

Tetiana Savelieva, Tagir Shekhmametiev

Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture,

2, Derzhavina Str., Makeyevka, DPR, 86123.

E-mail: manage_nasa@mail.ru

Received 23 January 2018; accepted 23 March 2018.

Abstract. The article deals with the process of restoration of residential real estate and objects of social infrastructure, problems and optimization of this process. Three stages of restoration of housing and social infrastructure objects, results of these programs for three years are considered. Statistics are presented regarding the number of damaged and restored objects: apartment buildings, private houses, water supply and sewerage, heat supply, education and healthcare. Problems that affected the effective recovery process are identified. The activities are proposed, the implementation of which will help to eliminate the existing problems. The creation of the Technical Supervision Service with a specific set of powers is considered. The program of stimulation of contract organizations is developed. The essence of creating a single updated database on accounting for destroyed and restored residential real estate and objects of social infrastructure of Donbass is disclosed.

Key words: residential real estate, social infrastructure, apartment buildings, private houses, education objects, healthcare objects, heat supply objects, damage, restoration, optimization.

Постановка проблемы

Рынок недвижимости является важным и неотъемлемым элементом экономической системы страны, который требует к себе особенного внимания на современном этапе развития.

Политические и экономические события, происходящие в Донецком регионе, в значительной степени влияют на все отрасли и секторы экономики, в том числе и на развитие рынка недвижимости.

На сегодняшний день состояние рынка недвижимости находится в кризисном состоянии. Вследствие ведения боевых действий большое количество различных объектов недвижимости Донбасса или разрушено полностью, или серьезно повреждено. Наибольший урон пришелся на жилищный фонд и объекты социальной инфраструктуры. Поэтому одной из главных задач для Донецкого региона является отстройка разрушенных населенных пунктов, восстановление разбитых или поврежденных жилых домов, объектов водоснабжения и водоотведения, школ, больниц и т. д.

Анализ исследований и публикаций

К перечню работ, посвященных анализу жилой недвижимости и объектов социальной инфраструктуры относят труды таких авторов, как С. Н. Максимов [1], П. Г. Грабовый [2], С. А. Баронин [3], Н. В. Журавлев [4], А. Н. Асаул [5], М. А. Стоянова [6], П. В. Акинин [7], Н. Г. Горшков [8], В. В. Багметов [9], Ш. И. Алибеков [10] и др.

Цель статьи – исследовать современное состояние жилой недвижимости и объектов социальной инфраструктуры, проанализировать процесс их восстановления, а также разработать рекомендации по оптимизации данного процесса.

Изложение основного материала

Жилищная недвижимость и объекты социальной сферы являются отражением социального благополучия государства. К ним относят: многоквартирные и частные жилые дома, организации

систем образования, дошкольного воспитания, здравоохранения, объекты водоснабжения и водоотведения, объекты теплоснабжения и т. д. В настоящий момент все названные объекты или получили колоссальные повреждения или разрушены полностью. Причиной этого являются боевые действия, которые уже не один год ведутся на территории Донбасса.

На сегодняшний день в Донецком регионе получили повреждения в результате военных действий:

- 4 507 многоквартирных жилых домов, в том числе 866 – значительные разрушения;
- 20 101 индивидуальных жилых домов, в том числе 7 842 домов – значительные разрушения;
- порядка 1 000 объектов социальной сферы.

Чтобы исправить данную ситуацию, в Донбассе уже не первый год реализуются программы восстановления объектов жилья и социальной инфраструктуры.

Процесс восстановления был разбит на этапы, в рамках которых планировалось восстановление определенного количества объектов жилищного фонда и социальной сферы.

В соответствии с программой I этапа восстановления, ремонтно-восстановительные работы выполнялись на 293 объектах социальной и коммунальной сферы. Работы по I этапу восстановления проводились с января по апрель 2015 года.

Было восстановлено 108 объектов образования, в том числе 68 школ, 36 дошкольных учреждений, 17 объектов здравоохранения, в том числе 10 больниц, 28 объектов водоснабжения и водоотведения, 129 объектов теплоснабжения.

Программа II этапа восстановления была сформирована весной 2015 года (приступили к работам в августе 2015 года). В неё были включены 1 189 объектов многоквартирного жилого фонда, а также объекты социальной сферы в количестве 436 шт., в том числе: образование – 246; здравоохранение – 105; водоснабжение – 23; теплоснабжение – 62.

По итогам 2015 года в рамках II-го этапа было восстановлено:

- 20 объектов жилья;
- 8 объектов образования, в том числе 5 школ, 3 объекта дошкольного образования;
- 2 объекта здравоохранения, в том числе 1 больница;
- 4 объекта теплоснабжения.

Также в августе была сформирована программа строительства и восстановления домов частного сектора, предусматривающая строительство 111 индивидуальных жилых домов и восстановление 2 000 частных домостроений.

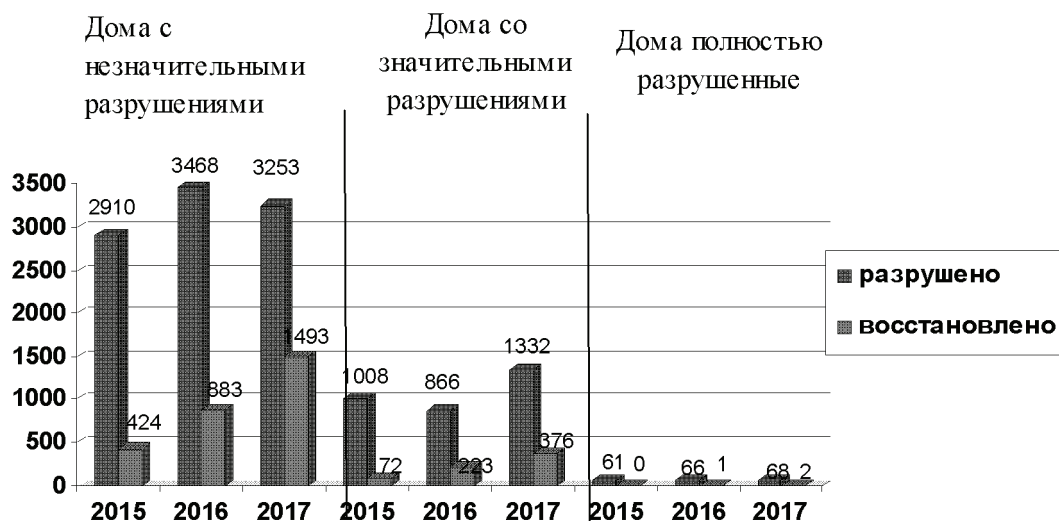
На 1 января 2016 года 85 частных жилых дома были вновь построены.

На втором этапе восстановления, с учетом откорректированных графиков проведения ремонтно-восстановительных работ, за 2017 год восстановлено 63 многоквартирных жилых дома.

В рамках программы III этапа восстановления, сформированной в январе 2016 года, по состоянию на 13 ноября 2017 года из 154 многоквартирных домов восстановлен 1 дом, из 124 объектов социальной сферы восстановлено 23 объекта. Также по программе восстановления 3 728 частных жилых домов было восстановлено 1 434 дома.

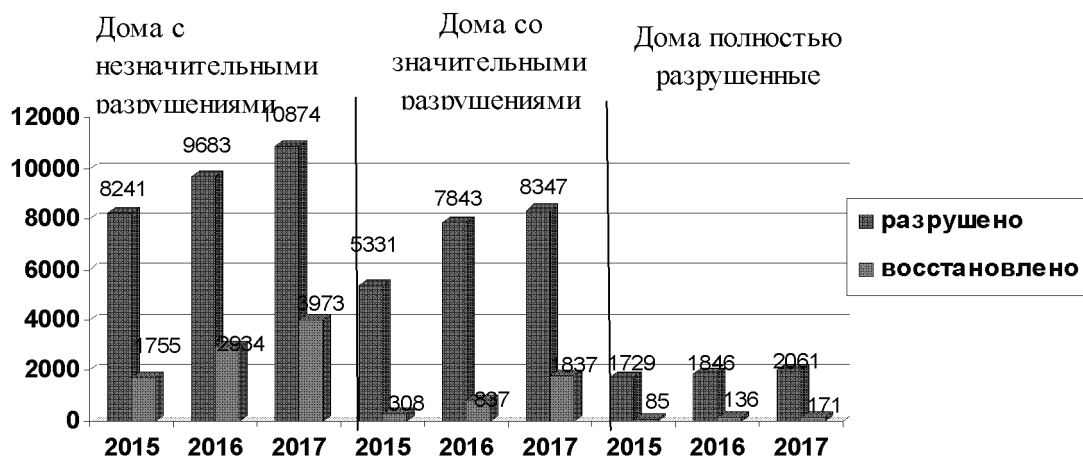
Кроме трех представленных этапов, восстановление проводилось и за счет различных гуманитарных программ, которые способствовали значительному увеличению темпов строительства и ремонта многоквартирных домов, частных жилых домов, больниц, детских садов и др. На рисунке 1 представлены данные об общем количестве поврежденных и восстановленных многоквартирных домов за период 2015–2017 годов.

График показывает, что в 2015 году разрушений было больше всего, а процесс восстановления, находясь на начальном этапе, не мог покрыть весь разрушенный жилой фонд. В последующие годы ситуация несколько улучшилась, однако полного восстановления за три года достичь было крайне сложно. Во-первых, это было вызвано нехваткой денежных средств на закупку различных материалов и прочего. Во-вторых, имело место нехватка рабочих рук, а из-за ведения боевых действий рабочий персонал не хотел рисковать своими жизнями. Кроме того, ощущался дефицит квалифицированных кадров, вызванный тем, что заработная плата не соответствовала ожиданиям специалистов. В-третьих, были случаи, когда уже на восстановленных объектах, через небольшой промежуток времени, нужно было вновь производить ремонт. Некачественные материалы, а иногда и нарушение технологии строительства и ремонта того или иного объекта послужили причиной данных



*Данные по годам взяты с нарастающим итогом

Рисунок 1. Количество поврежденных и восстановленных многоквартирных домов.



*Данные по годам взяты с нарастающим итогом

Рисунок 2. Количество поврежденных и восстановленных частных жилых домов.

негативных явлений. Ситуация с частными жилыми домами несколько сложнее (рис. 2).

В отличие от многоквартирных домов, повреждений частного сектора гораздо больше. На конец 2017 года домов со значительными и незначительными разрушениями насчитывалось 19221, а объем восстановления составил 5810 домов. Полностью разрушенных домов за этот

же период было 2061 при 171 вновь построенном доме. Здесь проблемы заключаются также в нехватке финансов, недостатке квалифицированных кадров и некачественных строительных материалах.

Что касается объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, то тут ситуация иная (рис. 3).

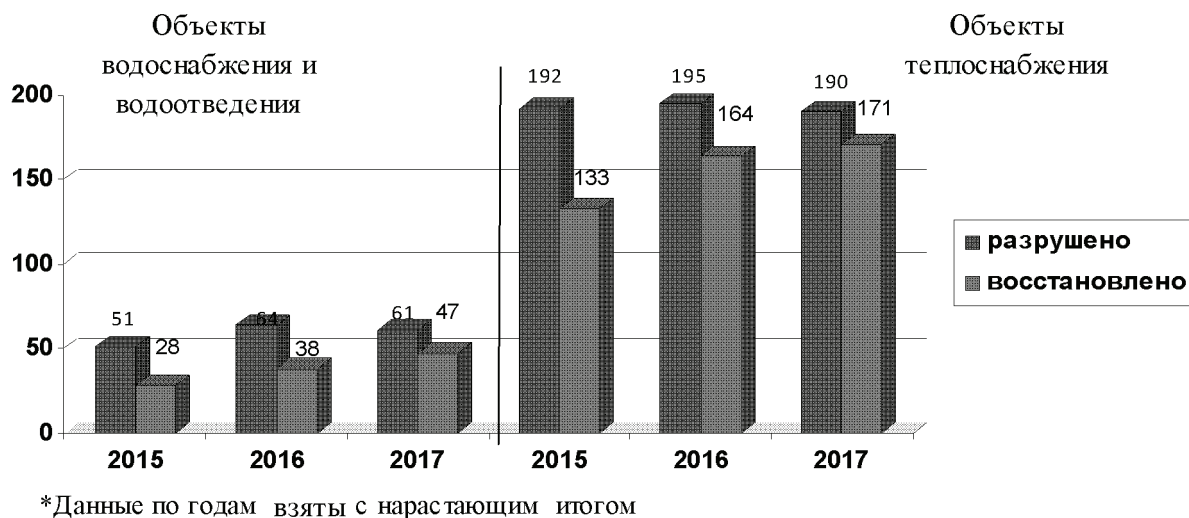


Рисунок 3. Количество поврежденных и восстановленных объектов водоснабжения и водоотведения, объектов теплоснабжения.

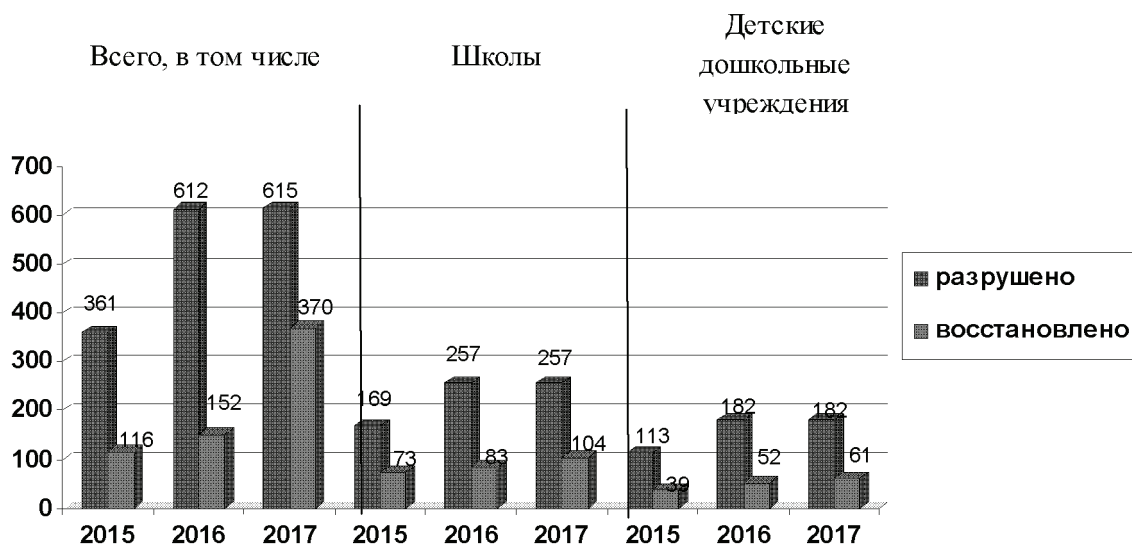
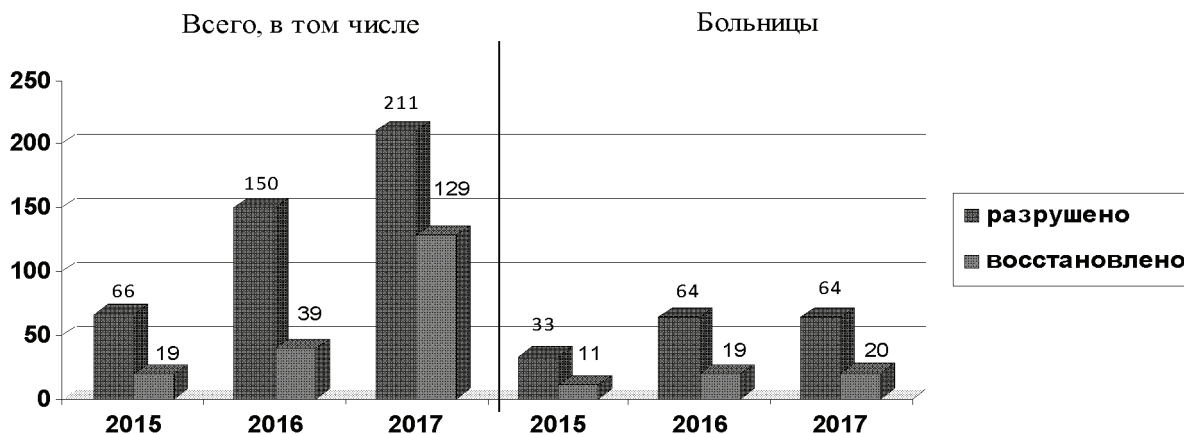


Рисунок 4. Количество поврежденных и восстановленных объектов образования.

Из рисунка следует, что коммунальных объектов было повреждено в значительной степени меньше, чем жилой недвижимости. Количество поврежденных объектов теплоснабжения в три раза превышает разрушения объектов водоснабжения и водоотведения. Предприятия ЖКХ старались своевременно ликвидировать последствия ведения боевых дей-

ствий, но тут также ощущалась нехватка материальных средств. Поэтому за исследуемый период полностью восстановить все объекты не удалось.

Объекты образования за 2015–2017 года тоже получили разрушения, которые существенно влияли на протекание нормального учебного процесса (рис. 4).



*Данные по годам взяты с нарастающим итогом

Рисунок 5. Количество поврежденных и восстановленных объектов здравоохранения.

На основании данных графика можно сказать, что наибольший урон образовательным учреждениям был нанесен за 2015–2016 года, что связано с более интенсивным ведением боевых действий в этот период. В последующий год было зафиксировано разрушение 3 объектов. К концу 2016 года было восстановлено 36 объектов образования, что на 182 объекта меньше результатов 2017 года. Всего за три года было разрушено 615 учреждений образования, в том числе 257 школ и 182 детских сада. Количество полностью восстановленных объектов равнялось 370, среди которых 52 школы, а также 51 детский сад. В этом секторе достигнуть максимального результата за три года также не удалось.

Нельзя не отметить различные объекты здравоохранения, повреждения которых тоже имели характер (рис. 5).

Как показывает рисунок, к концу 2017 года разрушения подверглись 211 объектов здравоохранения, а восстановлено было 129. В этом числе было повреждено 64 больницы, из которых 20 восстановили. Опять же, следует упомянуть о недостатке финансовых и трудовых ресурсов для осуществления полного объема восстановительных работ.

Среди всего рассмотренного количества поврежденных и восстановленных объектов жилья и социальной инфраструктуры прослеживаются две проблемы: недостаток финансирования и кадровый дефицит. Однако существует ещё ряд проблем, которые так или иначе оказывали

негативное воздействие на эффективность процесса восстановления. Таковыми являются:

- неудовлетворительная поставка строительных материалов, необходимых для восстановления объектов, жалобы по качеству поставляемых материалов (рубероид, отопительные приборы и т. д.);
- по некоторым программам восстановления зачастую выполняются работы только по закрытию теплового контура зданий вместо комплексного проведения ремонтно-восстановительных работ, что не позволяет использовать объекты, в том числе социальной сферы, по целевому назначению;
- неудовлетворительная работа подрядных организаций по восстановлению объектов;
- отсутствие окончательных согласованных и утвержденных перечней объектов восстановления второго и третьего этапов (имеются различные варианты, не оформленные в установленном порядке);
- применение для восстановления материалов несоответствующего качества;
- проблема с организацией вывоза строительного мусора;
- срыв запланированных сроков восстановления того или иного объекта, а также материальные издержки, являющиеся следствием всех вышеперечисленных проблем.

Чтобы решить сложившиеся проблемные вопросы, необходимо разработать перечень мер, способных оптимизировать процесс восстанов-

ления в целом, а также эффективно и оперативно решать каждую из выявленных проблем в частности. К таким мероприятиям можно отнести:

1. Создание Службы Технического Надзора (СТН) с определенным набором полномочий, касающихся контроля за поставками и качеством строительных материалов, организацией вывоза строительного мусора. Реализация данного пункта кажется не совсем осуществимой, в связи с нехваткой персонала и финансов.

Первую проблему планируется решить, взяв за базу выпускников ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры» и других строительных учреждений Донбасса. Заключив договор о сотрудничестве между Минстроем, ГОУ ВПО «ДонНАСА», а также другими строительными заведениями, можно будет решить вопрос кадров не только для комплектации СТН, но и для пополнения численности строительных отрядов, занятых восстановлением раз-

рушенных объектов. Кроме того, положительным эффектом послужит трудоустройство студентов-выпускников.

Вторая проблема требует написания мотивировочного обращения к соответствующим органам, с просьбой предоставления финансирования на осуществление предложенного мероприятия. В письме необходимо указать, что создание СТН, помимо решения кадрового вопроса и трудоустройства студентов, повлечет за собой: экономию части денежных средств, ранее уходивших на покрытие издержек, вызванных повторной заменой некачественных материалов на строительных объектах; отсутствие срывов по срокам восстановления того или иного объекта жилья и социальной инфраструктуры.

2. Разработка программы стимулирования подрядных организаций посредством выплаты материальных бонусов за качественную и своевременно выполненную работу. В таблице приведена информация относительно бонусных поощрений.

Таблица. Размеры бонусов, выплачиваемых подрядным организациям

№ п/п	Степень сложности восстановления объекта	Размер бонуса, %
1	Объект 1-ой степени сложности	10
2	Объект 2-ой степени сложности	20
3	Объект 3-ей степени сложности	30

Из таблицы следует, что величина бонуса зависит от сложности объекта, который необходимо восстановить. К 1-ой степени сложности относятся объекты с незначительными разрушениями, ко 2-ой – со значительными разрушениями, к 3-ей – строительство новых объектов. Если подрядные организации выполняют качественно и в установленный срок ремонтно-строительные работы, то им будет полагаться прибавка в 10 % (1 степень), 20 % (2 степень) или 30 % (3 степень) относительно установленной заработной платы. Деньги на осуществление данной программы необходимо запросить у соответствующих органов посредством мотивировочного обращения, как уже было указано в пункте по созданию СТН. Данная программа позволит: избежать про-

блем, касающихся неудовлетворительной работы подрядных организаций по восстановлению объектов; сэкономить время на восстановление жилых и социальных объектов.

3. Создание единой обновленной базы по учету разрушенной и восстановленной жилой недвижимости и объектов социальной инфраструктуры. Эта база будет служить альтернативой для уже имеющихся списков и баз Минстроя и подведомственных ему предприятий, данные которых часто отличаются друг от друга. В частности, этот шаг позволит в будущем избежать аналогов проблемы по отсутствию окончательно согласованных и утвержденных перечней объектов восстановления второго и третьего этапов, по которым имелись различные варианты.

Выводы

В настоящее время ключевым вопросом для Донецкого региона является восстановление частных и многоквартирных домов, школ, больниц, объектов теплоснабжения и др., разрушенных в ходе проведения боевых действий. Были предложены меры, которые повысят эффективность восстановительных процессов, среди них:

- создание Службы Технического Надзора;

- разработка программы стимулирования подрядных организаций;
- создание единой обновленной базы по учету разрушенного и восстановленного жилья и объектов социальной сферы.

Эти мероприятия будут способствовать оптимизации процесса восстановления жилой недвижимости и объектов социальной инфраструктуры Донбасса.

Литература

1. Максимов, С. Н. Экономика недвижимости: учебник и практикум для академического бакалавриата [Текст] / С. Н. Максимов. – М. : Издательство Юрайт, 2018. – 402 с.
2. Грабовый, П. Г. Экономика и управление недвижимостью [Текст] : учебник / П. Г. Грабовый. – М. : Проспект, 2012. – 848 с.
3. Баронин, С. А. Управление в развитии недвижимости: [Текст] : учебное пособие / С. А. Баронин, С. Бижанов, В. В. Бочкарев и др. ; Под ред. С. А. Баронина. – М. : НИЦ ИНФРА-М, 2014. – 182 с.
4. Журавлев, Н. В. Экономическая сущность недвижимости в рыночной экономике [Текст] Н. В. Журавлев // Социально-экономические явления и процессы. 2012. № 1. 68–71 с.
5. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости: учебник для вузов [Текст] / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. – 3-е изд., исправл. – СПб. : АНО «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
6. Стоянова, М. А. Государственное регулирование региональных рынков жилой недвижимости [Текст] / М. А. Стоянова // Сборники конференций НИЦ Социосфера. 2012. № 36. С. 43–48.
7. Акинин, П. В. [Текст] : Жилищно-коммунальное хозяйство: инновации и безопасность / М-во образования и науки РФ; Гос. образоват. учреждение высш. проф. образования Ставроп. гос. ун-т. – Ставрополь : Изд-во СГУ, 2011. – 179 с.
8. Алибеков, Ш. И. Особенности развития региональных рынков жилья [Текст] / Ш. И. Алибеков, В. Д. Шишканева // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. 2013. № 2. С. 128–130.
9. Горшков, Н. Г. Государственное регулирование рынка доступной жилой недвижимости : дис. ... канд. экон. наук [Текст] / Н. Г. Горшков. – М., 2012. – 171 с.
10. Багметов, В. В. Рынок жилья как элемент жилищно-строительного комплекса региона и его особенности в современных условиях [Текст] / В. В. Багметов // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5: Экономика. – Майкоп : Изд-во Адыгейский государственный университет. 2012. № 2. С. 55–62.

References

1. Maksimov, S. N. The Economics of Real Estate: A Textbook and a Workshop for Academic Bachelor's Degree [Text] / S. N. Maksimov. – M. : Publishing House Yurayt, 2018. – 402 p.
2. Grabovy, P. G. Economics and property management [Text] : textbook / P. G. Grabovy. – M. : Prospekt, 2012. – 848 p.
3. Baronin, S.A., Management in the development of real estate: [Text]: textbook / S. A. Baronin, S. Bijanov, V. V. Bochkarev and others; Ed. S. A. Baronina. – M. : SIC INFRA-M, 2014. – 182 p.
4. Zhuravlev, N. V. The economic essence of real estate in a market economy [Text] N. V. Zhuravlev In: *Socio-economic phenomena and processes*. 2012. No. 1. PP. 68–71.
5. Asaul, A. N. The Economics of Real Estate: A Textbook for Universities [Text] / A. N. Asaul, S. N. Ivanov, MK Starovoitov. – 3rd ed., Correction. – St. Petersburg. : ANO «IPEV», 2009. – 304 p.
6. Stoyanova, M. A. State Regulation of Regional Residential Real Estate Markets [Text] / M. A. Stoyanova In: *Collected Workshops of SIC Sotsiosfera*. 2012. No. 36. PP. 43–48.
7. Akinin, P. V. [Text]: Housing and Communal Services: Innovation and Security / Ministry Education and Science of the Russian Federation; Gos. educated. institution of higher education. prof. Education Stavrop. state. un-t. – Stavropol: Publishing House of the SSU, 2011. – 179 p.
8. Alibekov, Sh. I. Features of the development of regional housing markets [Text] / Sh. I. Alibekov, V. D. Shishkaneva In: *Bulletin of the St. Petersburg University of the Ministry of Internal Affairs of Russia*. 2013. № 2. PP. 128–130.
9. Gorshkov, N. G. [Text]: State regulation of the market for affordable residential real estate: dis. ... Ph.D. (Econ) Sciences: – M., 2012. – 171 p.
10. Bagmetov, V. V. The housing market as an element of the housing and construction complex of the region and its features in modern conditions [Text] / V. V. Bagmetov, In: *Bulletin of the Adyghe State University*. Series: 5: The Economy. – Maikop: Adyghe State University. 2012. № 2. PP. 55–62.

Савельева Татьяна Михайловна – кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, экспертизы и управления недвижимостью ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: управление капиталом предприятия.

Шехмаматьев Тагир Равильевич – студент ГОУ ВПО «Донбасская национальная академия строительства и архитектуры». Научные интересы: исследование вопросов развития строительной отрасли.

Савельєва Тетяна Михайлівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки, експертизи та управління нерухомістю ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: управління капіталом підприємства.

Шехмаматьєв Тагир Равільєвич – студент ДОНУ ВПО «Донбаська національна академія будівництва і архітектури». Наукові інтереси: дослідження питань розвитку будівельної галузі.

Savelieva Tetiana – Ph.D. (Economics), Associate Professor; Economy, Expert Study and Property Management Department, Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: wealth management businesses.

Shekhmametiev Tagir – student; Donbas National Academy of Civil Engineering and Architecture. Scientific interests: study of the development of the construction industry.